

## AREA DI INTERVENTO N 60

Piano particolareggiato approvato con delibera C.C. n. 50 del 18/04/2012

### RELAZIONE DELLA VARIANTE

Si premette che l'area dell'intervento è posta nella zona nord del centro storico, a cavaliere fra la parte ultima residenziale e la prima industriale e con accesso dalla grande rotatoria su via 1° Maggio all'incrocio con via della Cooperazione.

La scheda di PRG prevede un doppio intervento, in parte residenziale per 12 lotti di proprietà C. E. I. S. r. l. e parte industriale di proprietà FABBI S. r. l. che in confine nord ha la sede e l'attività.

Il piano, come sopra riportato, è stato approvato ed è già stata rogata la relativa convenzione con deposito di idonea fideiussione.

La variante richiesta riguarda solo la parte di proprietà C. E. I. mentre la parte di proprietà FABBI resta come approvata in delibera. Anche le opere di urbanizzazione, salvo un aumento dei parcheggi come si vedrà, restano come nel piano approvato.

La parte relativa alla C. E. I. nel piano approvato, viene utilizzata mediante la formazione di 12 piccoli lotti residenziali per una superficie complessiva di SU di mq. 3.740 e di SA pari a mq. 5.710.

La variante richiesta riguarda la possibilità di realizzare, in sostituzione di 9 lotti residenziali, un fabbricato commerciale per la piccola-media distribuzione alimentare di SU mq. 1.500, su un lotto di circa mq. 6.000 e con affaccio su via 1° Maggio. Viene comunque lasciata una SU alla parte commerciale proposta di mq. 2.200 e su cui vengono calcolati i parcheggi pubblici da cedere, in aggiunta a quelli della scheda di mq. 1.940. Considerando che per i mq. 2.200 di SU residenziale occorrono mq. 440 di parcheggi da cedere, essendo l'indice di piano 0,20 mq/mq e per i mq. 2.200 di SU commerciale occorrono mq. 880 di parcheggio pubblico da cedere, essendo l'indice 0,4 mq/mq, ne risulta che l'aggiunta di parcheggi pubblici da aggiungere a quelli della scheda è di mq. 440, il risultato di  $\text{mq. } 880 - 440 = \text{mq. } 440$ .

La SU restante di mq. 1540 resterebbe per la realizzazione di tre fabbricati residenziali da costruirsi fra il fabbricato commerciale predetto e il verde pubblico di lottizzazione. Ma poiché non si possono superare i due piani abitabili per la presenza dei fabbricati confinanti, si prevede di utilizzare nei tre lotti residenziali

solamente mq. 873 di SU e mq. 1712 di SA (oltre sempre i mq. usati per la parte commerciale), e quindi resta la possibilità di spostare l'eccedenza della SU di mq. 667 e la SA di mq. 1298 in altre aree residenziali di proprietà della stessa ditta C.E.I. Srl. Nella N 60 restano mq. 3073 di SU e mq. 4412 di SA.

A sud del fabbricato commerciale, in confine con i fabbricati residenziali esistenti, verrà ricavata una striscia di verde piantumata della profondità di mt. 5,00 a mitigazione dell'intervento.

Su via 1° Maggio è previsto un passo carraio per i soli automezzi di carico e scarico per il fabbricato commerciale e che l'ufficio preposto al rilascio, ha dato parere favorevole essendo la pubblica strada a due carreggiate separate.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, si è in attesa del parere della pubblica amministrazione di ricavare il bacino di laminazione nella rotonda antistante, in alternativa verranno maggiorate le sezioni delle fognature.

Come già riportato negli elaborati di progetto approvato, l'area è praticamente pianeggiante e priva di piante di qualsiasi genere e la quota esistente sarà sopraelevata solamente dei pacchetti necessari alla formazione delle strade e parcheggi.

Tutti gli impianti tecnologici necessari sono presenti nelle adiacenze dell'area.

Imola, gennaio 2016

Il progettista

COMUNE DI IMOLA

AREA DI INTERVENTO N 60

Piano particolareggiato approvato con delibera C.C. n. 50 del 18/04/2012

V A S PER LA VARIANTE

DL 3 aprile 2006 n. 152 all. I e II – DL 16 gennaio 2008 n. 4

RELAZIONE CIRCA GLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

La variante richiesta riguarda la sola proprietà C. E. I. S. r. l. quella destinata a residenziale mentre la parte di proprietà FABBI S. r. l. resta come nel piano approvato.

Come indicato nella precedente relazione che si vuole come riportata qui per intero assieme all'integrazione presentata il 5 luglio 2011, l'accesso all'area avviene dalla grande rotonda di via 1° Maggio all'incrocio con via della Cooperazione.

La superficie territoriale dell'intervento resta di mq. 23.690, di cui mq. 6.500 per produttivo-direzionale e per mq. 17.190 già a residenziale, ora per un edificio per la piccola-media distribuzione alimentare e per tre fabbricati residenziali per una SU complessiva di mq. 3.073.

La SU viene così suddivisa: mq. 2.200, anche se immediatamente ne vengono realizzati mq. 1.500, per la parte della piccola-media distribuzione alimentare e mq. 873 per i tre fabbricati residenziali rimasti.

Come nel piano approvato, l'accesso all'area avviene dalla rotonda di via 1° Maggio mediante una strada della larghezza di mt. 6,00 che raggiunge i tre parcheggi pubblici ed è completa di marciapiedi della larghezza di mt. 1,5; una pista ciclopedonale parte da via 1° Maggio e raggiunge il Centro Sociale "La Stalla".

La variante proposta necessita di modifica alla scheda di RUE, ma per la cessione degli standard si è già tenuto conto dell'aumento dei parcheggi pubblici maturati dalla parte commerciale-alimentare.

Per quanto riguarda il verde vengono ceduti mq. 10.000 per il Centro Sociale, mentre i restanti mq. 3.500 vengono monetizzati.

Anche se riportato nella precedente relazione, si precisa che l'intera area oggetto dell'intervento è posta nella periferia nord della città, in zona a "cavaliere" fra quella produttiva e quella residenziale periferica realizzata nella maggior parte a metà del secolo scorso.

Fermo restando quanto specificatamente riportato nella relazione allegata alla autorizzazione del piano particolareggiato iniziale e poiché non vi è alcun impatto negativo di qualsiasi tipo, né alcuna vulnerabilità per aree limitrofe e quindi nessun rischio per la salute o per l'ambiente

Imola, gennaio 2016

Il progettista