



## *Presentazione PUA*

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### **DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:**

#### *AREA DI CINTURA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE*

#### **S. EGIDIO-VIA CERCHIA-VIA BOSCONI**

Integrazione 20 ottobre 2005

L'autorizzazione a presentare il Piano attuativo di iniziativa privata S.Egidio - Via Cerchia - Via Boscone è stata ottenuta con Determina N.1215 del 18/07/2005.

Il PUA suddetto interessa una **Superficie Territoriale** di 7160.90 mq, compresa tra Via Cerchia S. Egidio, Via Boscone e le torri del PEEP.

La proprietà è suddivisa in parti uguali tra Vincenzo Gobbi e Carla Gabriella Gobbi; catastalmente è divisa nelle particella 163, fog. 82 di mq 3.961 e particella 684 fog. 82 di mq 3.904, per un totale di mq 7.865 (704.10 mq in più rispetto alla St del Piano).

L'**indice di utilizzazione territoriale** (Ut) è 0,15 mq/mq, quindi la **Superficie utile lorda (Sul)** realizzabile è di 1.074.15 mq.

La proposta urbanistica prevede: a nord il nuovo asse viario est-ovest di collegamento interquartiere (largo 17,50 m); l'allargamento di Via Boscone e l'inserimento di una prima rotonda all'incrocio tra Via Cerchia e Via Boscone e una seconda all'incrocio tra Via Boscone e la nuova circonvallazione.

La **superficie edificabile (Se: 40% St)** da rispettare è di 2.864.40 mq, quella in progetto è di 2.850,60 mq e si è dovuta inserire negli stretti confini tracciati dall'inserimento delle due rotonde.

L' **area pubblica (Ap: 60% St)** da rispettare è di 4.296,60 mq, quella in progetto è di 4.310,30 mq e, a parte la nuova strada di accesso alla lottizzazione, è destinata prevalentemente a verde a protezione dalla viabilità esistente e futura; la superficie a **parcheggio pubblico P2** (1 mq/5,5 mq di Sul) minima da realizzare è di 195,3 mq, ed è stata disposta lungo la strada di accesso ai nuovi lotti per una superficie di 207 mq, corrispondente a 16 posti auto di cui 2 per disabili ed intervallati da aiuole per la messa a dimora di alberi per l'ombreggiamento.

La **Superficie permeabile riferita alla St (Ip (St)> 40% St)** da rispettare è di 2864.40 mq; il piano in progetto ne prevede 2935.65.

La **Superficie permeabile riferita alla Se (Ip (Se)> 50% Se)** da rispettare è di 1432.20 mq; il piano in progetto ne prevede 1437.79.

La lottizzazione in progetto ha un'utilizzazione completamente abitativa **(U1/1)**.

I lotti privati in progetto sono due e hanno l'accesso da Via Cerchia attraverso la stessa strada in cui sono posizionati i parcheggi pubblici, da qui una strada privata permette l'ingresso ai vari appartamenti e la localizzazione dei parcheggi privati esterni (realizzati con grigliato drenante in plastica per soddisfare l'indice di permeabilità sulla superficie edificabile).

Il lotto n.1 è destinato a residenza plurifamiliare, gli appartamenti sono 8, hanno autorimessa interrata e tre piani fuori terra per un'altezza di m 8,95 **(hm)**.

Il lotto n.2 è destinato sempre a residenza, in questo caso però si tratta di 11 bilocali con superficie inferiore a 50 mq, quindi non necessitanti di due posti auto e di conseguenza di autorimessa, i piani fuori terra sono ugualmente tre e l'altezza è la stessa (8.95 m: **hm**).

Questo 2° edificio è allineato rispetto al 1° edificio dalla parte della strada pubblica interna, dall'altra parte non può esserlo a causa dell'inserimento della rotonda.

Per quanto riguarda la valutazione relativa alla mobilità in riferimento all'impatto sulle condizioni di salubrità dell'aria, l'intervento di nostra competenza consiste esclusivamente nella costruzione di un'area residenziale con strutture per la mobilità limitate alla funzionalità della stessa, quindi non rilevante; la realizzazione della nuova circonvallazione

da parte del Comune sposterà il traffico su questo asse togliendolo alla Via Cerchia di S.Egidio, per mitigare gli eventuali effetti negativi è prevista una larga fascia verde alberata a tutela delle abitazioni.

Il Piano con l'inserimento delle due rotonde provvede alla mitigazione degli eventuali rischi

per gli utenti della strada visto il possibile aumento del traffico a causa dell'espansione delle aree residenziali.

I percorsi da realizzare sono i marciapiedi che circondano l'intera area e rampette con pendenza massima dell'8% ne permetteranno l'accesso alle persone con difficoltà motorie in tutti i punti di eventuale attraversamento; un percorso ciclo-pedonale della larghezza di 2.50 metri, opportunamente alberato, verrà creato a confine con il futuro giardino pubblico.

Per quanto riguarda la Valutazione previsionale di clima acustico si rimanda alla relazione in allegato, in particolare si vedano le "misure di risanamento previste" al cap.8 di pagina10 e le "conclusioni" al cap.9 di pagina 11.

Il comparto ricade nell' art.6 (Aree di potenziale allagamento) del Piano stralcio per il rischio idrogeologico redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, quindi per poter realizzare i piani interrati e collocare il piano terra ad una quota superiore al tirante idrico, occorre adottare opportune misure di protezione da eventuali allagamenti: si è così alzato l'intero piano dei due lotti a livello del tirante idrico di riferimento, considerato pari a 50 cm dal piano di campagna (quota rilievo + 39,70 m S.l.m.); si è inoltre adibita una porzione di area verde nell'angolo nord-est della lottizzazione a bacino di laminazione (art. 9 Piano stralcio per il rischio idrogeologico).

	mq
Sup. per strade pubbliche e marciapiedi	2605.44
Sup. per parcheggi pubblici	207.00
Sup. per aree a verde pubblico	1497.86
<b>Totale Superficie</b>	<b>4310.30</b>
<b>Prezzo al Mq</b>	<b>125 €</b>
<b><i>Importo Totale</i></b>	<b><i>538.787.50€</i></b>

Di seguito si allegano:

- Tabella Indici
- Norme tecniche di attuazione

Il Tecnico