

COMUNE DI CASALGRANDE

(Provincia di Reggio Emilia)

4^ VARIANTE SPECIFICA AL PSC E 6^ VARIANTE SPECIFICA AL RUE

Art. 4 comma 4 lettera a) L.R. 24/2017

Art. 32 bis e Art 33 L.R. n° 20/2000 e smi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato

A

Il progettista

Arch. Aldo Caiti

Gruppo di lavoro

Ing. Simone Caiti

Arch. Giorgio Paterlini

Rag. Davide Rombi

Ottobre 2021

Prat 4644bis

SOMMARIO

<i>PREMESSA.....</i>	<i>1</i>
<i>1 – IL PREGRESSO URBANISTICO E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA.....</i>	<i>3</i>
<i>2 – CONTENUTO TECNICO DELLA VARIANTE.....</i>	<i>9</i>
<i>2.1 – MODIFICHE CARTOGRAFICHE</i>	<i>14</i>
<i>2.2 – MODIFICHE NORMATIVE</i>	<i>21</i>
<i>3 – ASPETTI QUANTITATIVI, AMBIENTALI E SOSTENIBILITA' DELLA PREVISIONE.....</i>	<i>24</i>
<i>4 – LA SCHEDA OPERATIVA PER IL PROGETTO URBANO.....</i>	<i>26</i>

PREMESSA

Il Comune di Casalgrande in Provincia di Reggio Emilia è dotato di strumentazione urbanistica vigente (PSC e RUE) elaborata ai sensi della L.R. 20/2000 e smi.

Il PSC ed il RUE, adottati con DC n° 35 del 13/04/2015, sono stati approvati con D.C. n° 59 del 28/11/2016.

Dalla data di entrata in vigore della strumentazione urbanistica soprarichiamata il Comune ha adottato ed approvato le seguenti varianti ai piani originari:

- D.C. n° 73 del 21/12/2017 - 1^ Variante al RUE - adeguamento del RUE alla DGR 922/2017;
- D.C. n° 14 del 27/04/2018 - 2^ Variante al RUE - per la localizzazione della nuova casa della salute;
- D.C. n° 36 del 25/09/2018 - 1^ Variante PSC e 3^ Variante al RUE - localizzazione impianto idroelettrico Mulino di Veggia;
- D.C. n° 42 del 29/06/2020 - 2^ Variante PSC e 4^ Variante al RUE - nuovo ponte sul Tresinaro a San Donnino di Liguria;
- con D.C. n° 35 del 13/05/2021 sono state adottate la 3^ variante al PSC e la 5^ variante al RUE ed attualmente in itinere.

Il presente documento è pertanto la relazione illustrativa della 4^ variante al PSC e contemporaneamente della 6^ variante al RUE.

Dopo l'entrata in vigore il 1° gennaio 2018 della nuova legge urbanistica regionale n° 24 del 21/12/2017, il Comune ha dato avvio ai sensi dell'art. 3 comma 2 della medesima legge al processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente tramite il procedimento di unica variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG).

Il processo di adeguamento, giunto ad una fase avanzata e pressoché conclusiva per l'assunzione, ha fatto registrare, anche causa della pandemia Covid-19, un rallentamento per cui si prevede di addivenire all'assunzione in consiglio comunale del PUG entro la fine dell'anno in corso rispettando i tempi fissati dalla nuova legge urbanistica regionale.

Durante il periodo transitorio 01/01/2018 - 31/12/2021 l'art- 4 comma 4 della L.R. 24/2017 consente ai Comuni di adottare gli atti pianificatori riportati alle lettere a); b); c); d); e) ed in particolare relativamente a quelli riportati alla lettera a) "le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente" omissis.

Tra questa fattispecie può farsi rientrare la variante specifica al PSC e RUE illustrata nel presente documento finalizzata alla trasformazione in ambito di verde di protezione ambientale (art. 4.4 bis

delle norme di PSC e art. 21.18 delle norme di RUE di aree edificabili ma non ancora edificate in località Villalunga comprese nel territorio urbanizzato classificate in “ambiti urbani consolidati” (art. 6.2) nella Tav. 1 del PSC vigente e in “sub - ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata” (art. 21.5) nella Tav. 1D del RUE vigente in scala 1:5000, in quanto sulle medesime aree è vigente il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata (PUA ZNI14) approvato e convenzionato alla data di adozione ed approvazione della vigente strumentazione urbanistica comunale.

1 – IL PREGRESSO URBANISTICO E MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA

Le aree oggetto di variante sono collocate nel centro abitato di Villalunga tra la strada provinciale n°. 51 Veggia - Rubiera (Via Volta) ed il nucleo storico e coincidono, con il perimetro dell'ambito ZNI14 del previgente PRG che ha formato oggetto di piano particolareggiato di iniziativa privata (P.U.A.) "ZNI 14", presentato da Etrusca Immobiliare srl, approvato con D.C. n° 21 del 23/03/2009 oggetto di convenzione attuativa del 03/08/2009 trascritta a Reggio Emilia il 02/09/2009, prorogata ai sensi di legge e valida fino al 02/09/2021

Il PUA vigente, di cui si allega in calce alla presente relazione la tavola 3.0 - sistemazione generale - e la tav. 2.0 - zonizzazione e superfici, causa anche il perdurare della crisi del mercato immobiliare, non ha ancora avuto attuazione nonostante la convenzione sia stata sottoscritta da più di dodici anni.

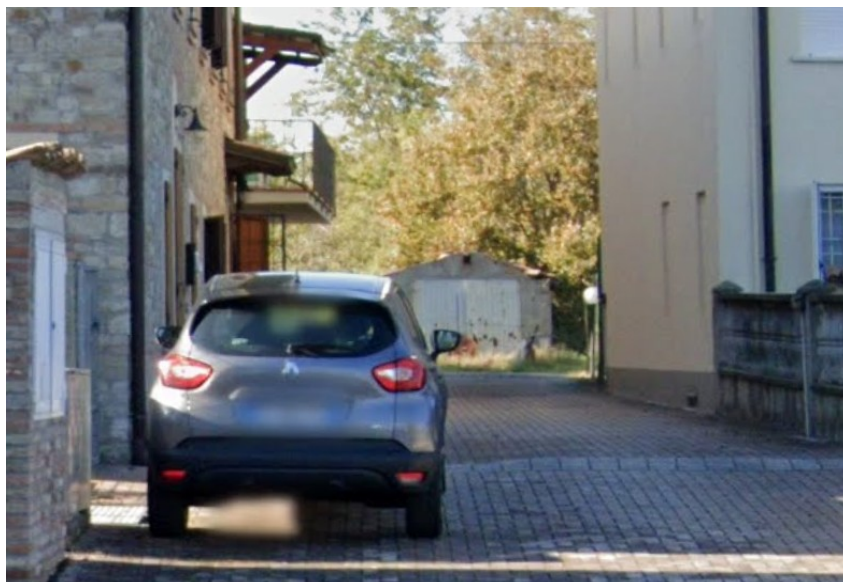
Il perdurare della crisi del mercato immobiliare, l'entrata in vigore della L.R. 24/2017 e la strategia per il miglioramento della qualità urbana, ispirata alla riqualificazione ambientale, alla rigenerazione urbanistico - edilizia dei tessuti urbani consolidati, al contenimento del consumo di suolo, hanno indotto la Giunta Comunale in carica ad accogliere la proposta del soggetto attuatore del PUA ZNI 14 di Villalunga che si sostanzia nei seguenti contenuti:

- a) Rinuncia a dare corso all'attuazione del PUA e alla relativa capacità edificatoria costituente diritto edificatorio acquisito per 1.637,5 mq di superficie complessiva massima a destinazione residenziale;
- b) Revoca della convenzione attuativa ancora in corso fino al settembre 2022 a condizione che il Comune si impegni ad adottare variante specifica al PSC e RUE vigenti con la quale vengano classificate a "verde di protezione ambientale" le aree di proprietà della Etrusca Immobiliare srl e le aree demaniali della fossetta di Villalunga di cui alla determinazione n° 001444 del 15/02/2008 che la Regione Emilia Romagna ha rilasciato alla ditta lottizzante per il mantenimento ad uso naturalistico (come prot n° GPO/08/4597);
- c) Inserimento di clausola normativa specifica nell'art. 4.4 bis delle norme di PSC vigente e nell'art. 21.18 delle norme di RUE vigenti; detta clausola normativa, nel rispetto delle strategie di riqualificazione previste dalla vigente strumentazione urbanistica per le aree di verde di protezione ambientale nelle zone di contatto con tessuti residenziali consolidati, dovrà consentire al privato, in accordo con il Comune, di predisporre il progetto di qualificazione e protezione ambientale richiesto dalle norme di PSC e RUE con la finalità di piantumare le aree in argomento ed, in variante ed a specificazione delle norme in vigore dovrà consentire, di installare attività di apicoltura e di costruire un manufatto edilizio a basso impatto ambientale con Sc massima costruibile di mq

- 190 ed H max di m 5.00 per il ricovero degli attrezzi necessari all'espletamento dell'attività di apicoltura e di manutenzione dell'orto botanico che si vuole realizzare;
- d) Disponibilità del privato a realizzare l'intervento di qualificazione delle aree oggetto di variante entro tre anni dalla data di approvazione della variante specifica al PSC e al RUE e a sottostare, a richiesta del Comune, a specifica convenzione d'uso per la messa a disposizione delle aree riqualificate per visite guidate riservate ai bambini delle scuole dell'infanzia e agli alunni delle scuole dell'obbligo del territorio comunale.

Si allega il rilievo fotografico dello stato di fatto e del contesto edificato circostante le aree oggetto di variante.











2 – CONTENUTO TECNICO DELLA VARIANTE

Dal punto di vista tecnico - urbanistico, l'obiettivo dell'amministrazione comunale, nel caso specifico su proposta dello stesso soggetto attuatore di PUA vigente, è quello di rendere conformi le previsioni di piano alle strategie di contenimento del consumo di suolo, di riduzione della capacità edificatoria e di riqualificazione paesaggistica ed ambientale di aree urbane inedificate ma interne al perimetro di territorio urbanizzato che impongono l'assunzione di nuove determinazioni pianificatorie, proprio perché pur essendo ricomprese in ambito soggetto a strumento urbanistico preventivo vigente alla data di adozione del PSC e del RUE non sono ancora urbanizzate ed edificate a distanza di più di 12 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Nel PSC vigente le aree dell'ex comparto di PRG ZNI 14 sono ricomprese nel tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale consolidato e nella tavola 1 del progetto di PSC sono classificate ad "ambiti urbani consolidati" (art. 6.1). Nel RUE vigente (tav.1.d) le medesime aree vengono classificate tra i "sub - ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata" con evidenziazione di apposito perimetro che ricomprende l'intero contesto urbano costituito dalle aree di espansione residenziale del previgente PRG ZNI 14 con le relative dotazioni territoriali.

Per quanto sopra al fine di ridurre la potenzialità edificatoria del comparto ZNI 14 da 1637,5 mq di Sc residenziale per 27 alloggi a 190 m di Sc massima per ricovero attrezzi necessari per la manutenzione del verde e per l'esercizio di attività di apicoltura che si vuole installare la modifica da proporre all'adozione del consiglio comunale nell'ambito delle zone del territorio urbanizzato della vigente strumentazione urbanistica che sembra corrispondere meglio agli obiettivi d'intervento illustrati in precedenza è la riclassificazione del comparto ZNI 14 a zona "verde di protezione ambientale".

Nel PSC le aree a "verde di protezione ambientale" individuate con simbolo ideogrammatico, sono regolamentate nell'art. 4.4 bis, mentre nel RUE vigente, dove vengono precisamente retinate sulle tavole di progetto su base C.T.R. in scala 1:5000 sono regolamentate all'art. 21.18

I due articoli hanno i testi del tutto analoghi ed equivalenti per obiettivi e strategie d'intervento che di seguito si riportano:

Art. 4.4bis - Verde di protezione ambientale

1. Si tratta di aree interne al territorio urbano disposte lungo importanti infrastrutture viarie e perimetri di zone industriali, nelle zone di contatto con tessuti urbani residenziali e talora nelle zone di frangia a confine con il territorio rurale; hanno la funzione di protezione e

schermatura, oltre a quella di connessione tra le aree verdi urbane, di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore).

2. Le aree di verde di protezione ambientale possono essere sia pubbliche che private, sono inedificabili e possono essere oggetto di specifici progetti di qualificazione e protezione ambientale, predisposti dall'Amministrazione Comunale e attuati d'intesa e con il concorso dei soggetti privati.
3. Nella progettazione andrà effettuata un'attenta distribuzione degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima e azione di protezione da inquinanti aeriformi, porterà ad aumentare la biodiversità.

Art. 21.18 - Verde di protezione ambientale

1. Si tratta di aree interne al territorio urbano disposte lungo importanti infrastrutture viarie e perimetri di zone industriali, nelle zone di contatto con tessuti urbani residenziali e talora nelle zone di frangia e confine con il territorio rurale; hanno la funzione di protezione e schermatura, oltre a quella di connessione tra le aree verdi urbane, di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore).
2. Le aree di verde di protezione ambientale possono essere sia pubbliche che private, sono inedificabili e possono essere oggetto di specifici progetti di qualificazione e protezione ambientale, predisposti dall'amministrazione comunale e attuati d'intesa e con il concorso dei soggetti privati;
3. Nella progettazione andrà effettuata un'attenta distribuzione degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima e azione di protezione da inquinanti aeriformi, porterà ad aumentare la biodiversità.
4. Le aree verdi di protezione ambientale presenti all'interno degli ambiti soggetti ad intervento diretto e convenzionato concorrono inoltre alla verifica delle superfici permeabili dell'ambito d'intervento.

Rispetto ai contenuti delle norme vigenti che esplicitano, tanto nel PSC quanto nel RUE, che le aree in argomento sono "inedificabili", occorre introdurre uno specifico comma a titolo "prescrizioni particolari" per regolamentare gli interventi di impianto del verde e di edificazione congruenti con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale di aree intercluse a contatto con tessuti prevalentemente residenziali che sottendono la variante urbanistica.

In altri termini, a fronte della rinuncia da parte di soggetto attuatore del PUA ad urbanizzare l'area e ad edificare 1637,5 mq di Sc residenziale per 27 alloggi e a fronte dell'impegno a sistemare ad orto botanico circa 8.000 mq di aree di proprietà privata riclassificate a verde di protezione ambientale, l'amministrazione comunale ritiene congruente assicurare all'area oggetto di variante una potenzialità edificatoria massima di 190 mq di Sc per la realizzazione di un unico manufatto edilizio a basso impatto ambientale con H max di m 5,00 da collocare nel settore nord orientale del comparto ZNI 14 con accesso da stradello privato esistente (area gravata da diritto di passaggio del PUA vigente con immissione da via Canale) oppure da accesso agricolo esistente sulla bretella di svincolo nord – est tra pedemontana e SP 51.

In tal modo, il nuovo manufatto edilizio si collocherebbe a più di 30 metri rispetto al ciglio nord di via Turati bretella di svincolo tra la viabilità pedemontana e la provinciale 51 per Rubiera (via Volta) e non verrebbero aperti nuovi accessi carrabili sulla medesima via Turati.

Si allegano di seguito le tavole 2.0 e 3.0 del PUA vigente.

Progetto concesso alla Etrusca Immobiliare s.r.l.

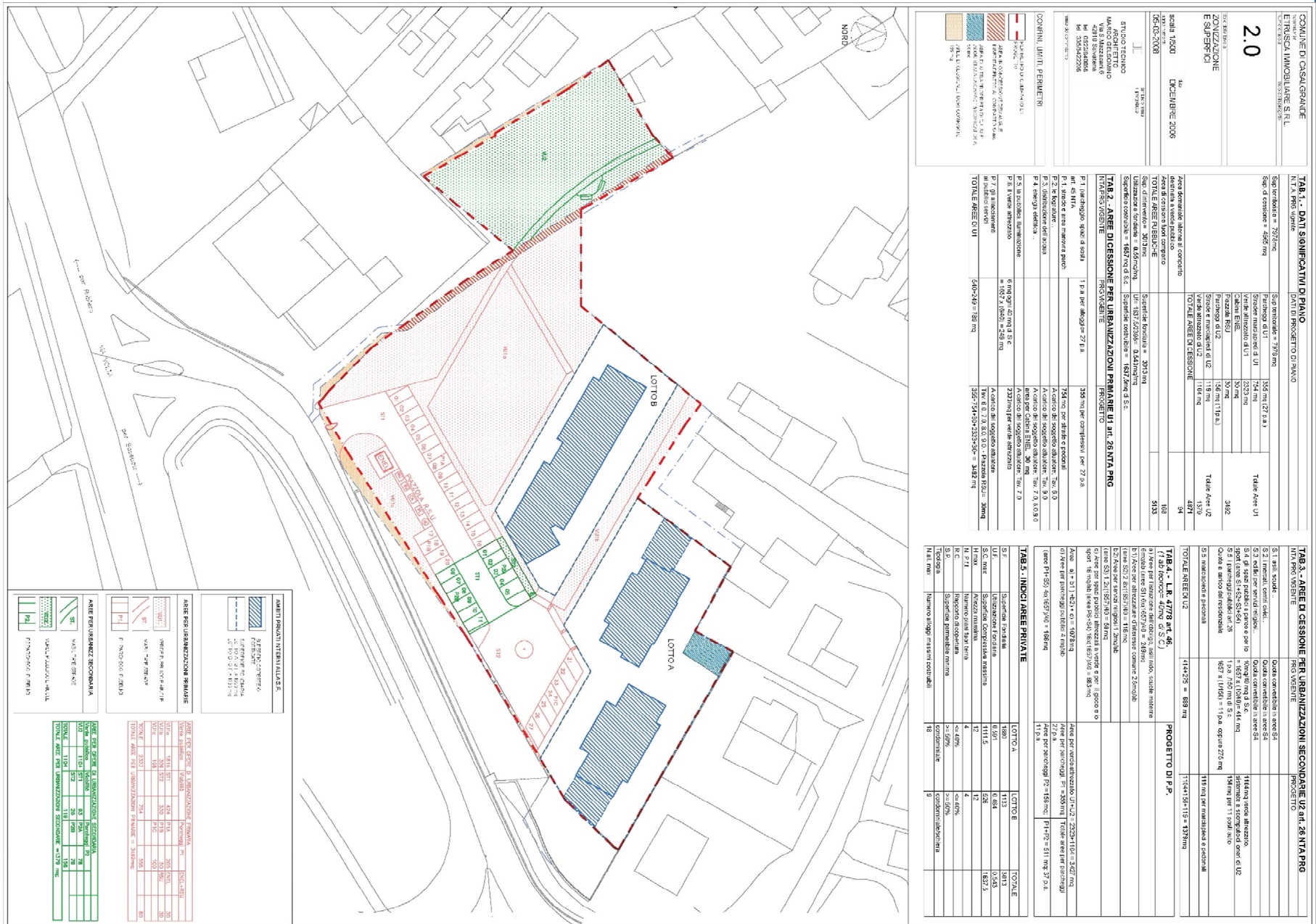
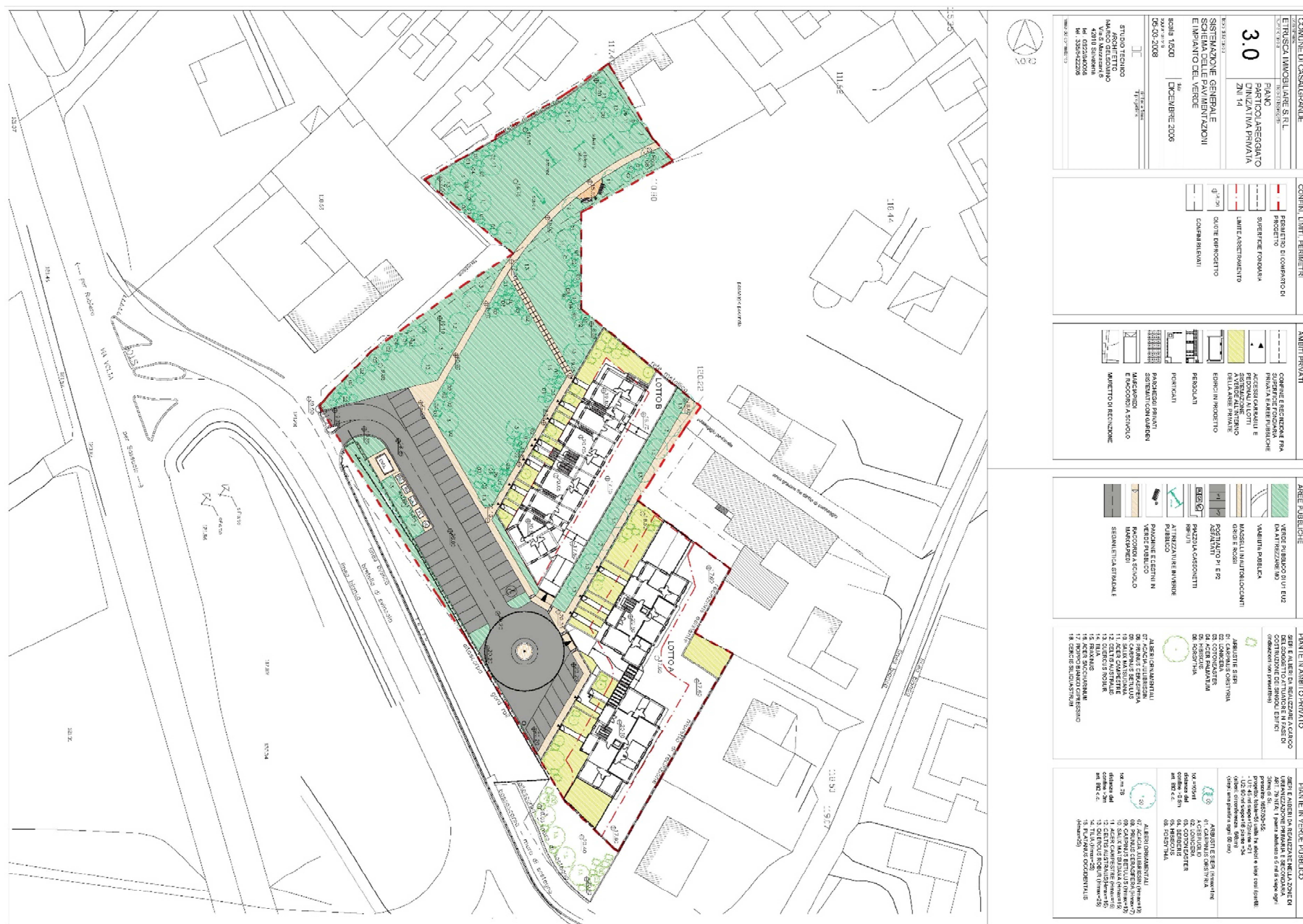


Tavola 3.0 «Sistemazione generale, schema delle pavimentazioni e impianto del verde»
Progetto concesso alla Etrusca Immobiliare s.r.l.



2.1 – MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Le modifiche cartografiche vengono descritte negli allegati stralci della cartografia di PSC e RUE vigente (tav. 1 di PSC in scala 1:10.000 e tav. 1D di RUE in scala 1:5.000) e comportano le seguenti variazioni specifiche.

Tav. 1 di PSC in scala 1:10.000

Inserimento del simbolo che, nella legenda della Tav. 1 del PSC Vigente in scala 1:10.000, individua gli ambiti del sistema paesaggistico, ecologico ed ambientale, interni al territorio urbanizzato o in territorio rurale da destinare a verde di protezione ambientale (Titolo 4 art. 4.4 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC).

Inserimento di clausola normativa specifica all'art. 4.4 bis per regolamentare gli interventi di sistemazione del verde e l'edificabilità nell'area oggetto di variante.

Tav. 1D di RUE - Villalunga - Veggia - 1:5000

Riclassificazione a "verde di protezione ambientale" art. 21.18 delle norme di RUE delle aree ricomprese entro il perimetro a tratto e punto blu relativo alle "aree interessate da strumento attuativo (PUA) approvato" classificate nel RUE vigente a "sub - ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata" (art. 21.5).

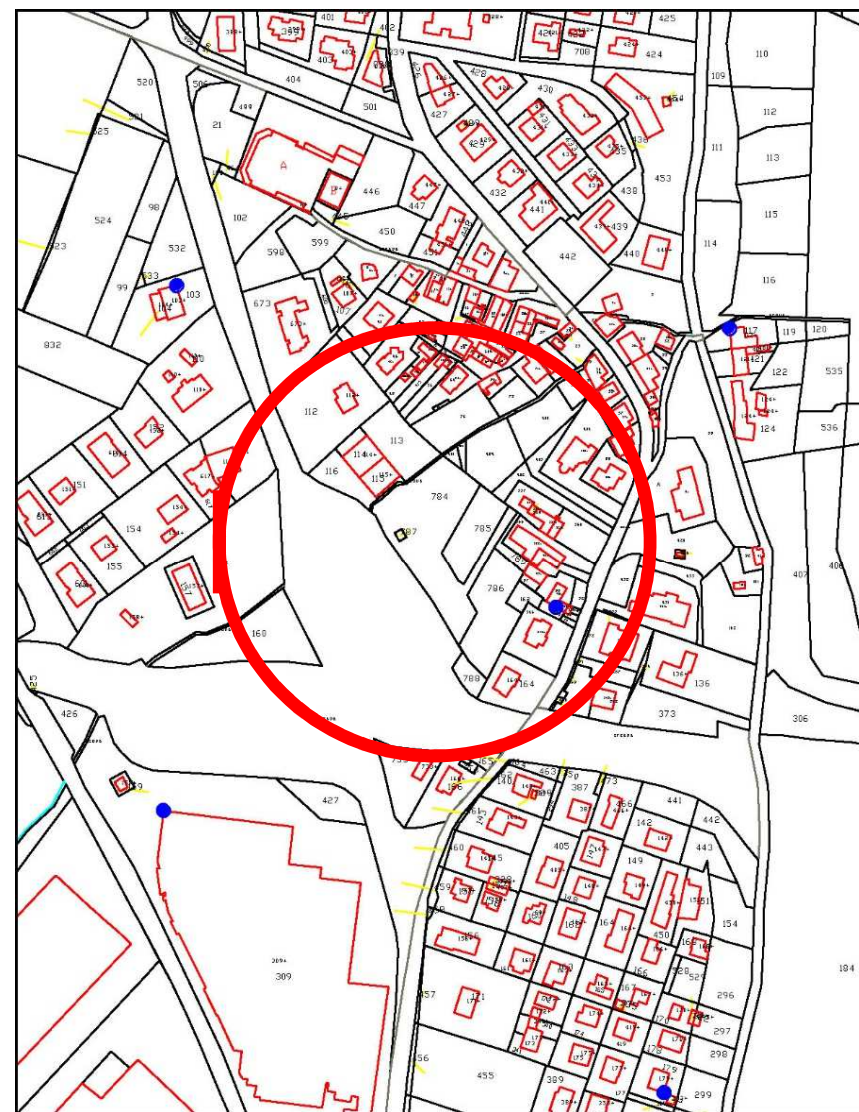
Si allegano di seguito gli elaborati cartografici di variante al PSC e al RUE

Localizzazione della variante e modifiche alla cartografia

Località Villalunga,
Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Z.N.I.14
posta tra via Turati e via Canale



Agea 2018 (base ortofoto 30 cm CGR@2018)
STATO ATTUALE scala 1:5.000 con sovrapposto il perimetro del comparto Z.N.I.14



Estratto di mappa catastale
STATO ATTUALE scala 1:5.000

Variante al PSC

Art. 4 comma 4 lettera a) della L.R. 24/2017

Inserimento del simbolo che, nella legenda della Tav. 1 del PSC Vigente in scala 1:10.000, individua gli ambiti del sistema paesaggistico, ecologico ed ambientale, interni al territorio urbanizzato o in territorio rurale da destinare a verde di protezione ambientale (Titolo 4 art. 4.4 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC).

Inserimento di clausola normativa specifica all'art. 4.4 bis per regolamentare gli interventi di sistemazione del verde e l'edificabilità nell'area oggetto di variante.

PSC – Variante specifica – Località Villalunga,
Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Z.N.I.14
posta tra via Turati e via Canale



STRALCIO Tav. 1 – «Assetto strutturale di progetto» di **PSC VIGENTE**
con localizzazione dell'oggetto della variante – scala 1:5.000

Variazioni: Apposizione su tessuto classificato «Ambiti urbani consolidati – m² 8.000 ca. (art. 6.2) del simbolo di «Verde di protezione ambientale» (art. 4.4 bis) per m² 8.000 ca.

PSC



STRALCIO Tav. 1 – «Assetto strutturale di progetto» di **PSC MODIFICATO** con **PROPOSTA DI VARIANTE** scala 1:5.000

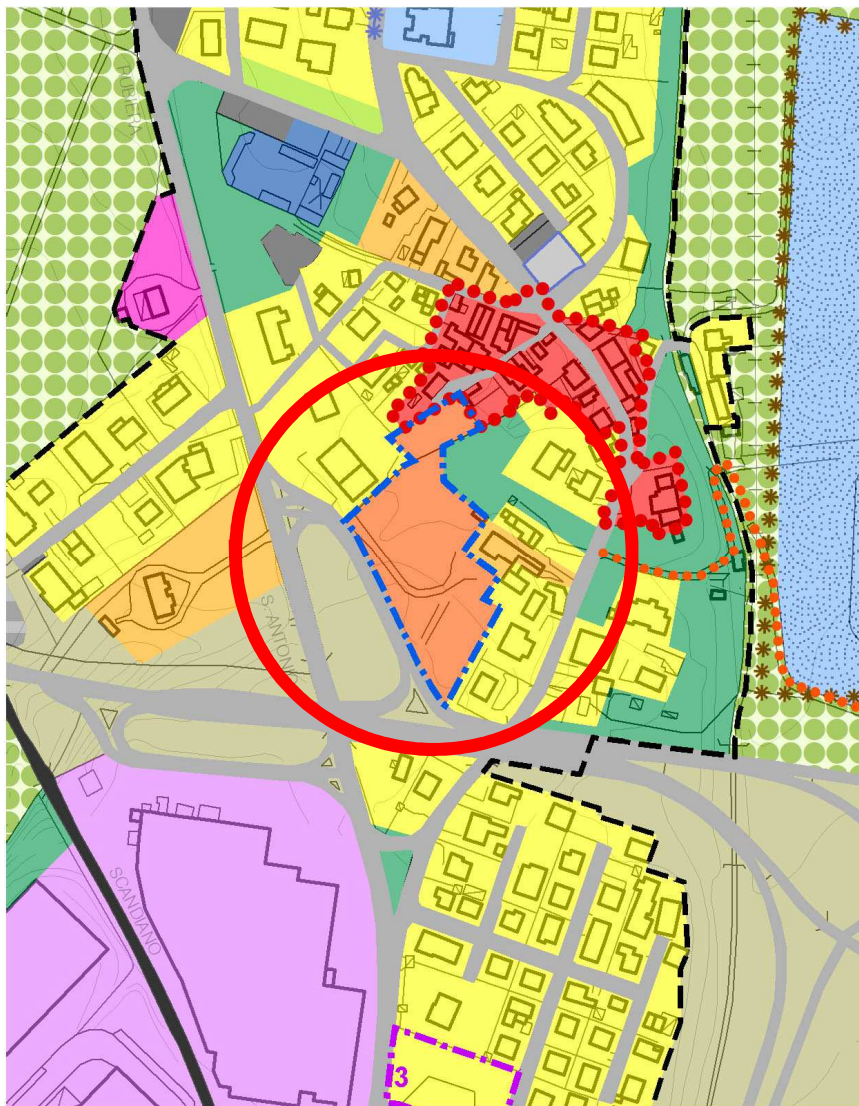
Variante al RUE

Art. 4 comma 4 lettera a) della L.R. 24/2017

L'ambito è individuato nel RUE vigente all'art. 21.5 «Sub-ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata» – **m² 8.000 ca.**, ed inoltre risulta perimetrato con linea blu tratteggiata che individua le «Aree interessate da strumento attuativo (PUA) approvato. La modifica prevede che l'ambito venga destinato a «*Verde di protezione ambientale (art. 21.18)*»+ **m² 8.000 ca.**

Inserimento di clausola normativa specifica all'art. 21.18 per regolamentare gli interventi di sistemazione del verde e l'edificabilità nell'area oggetto di variante.

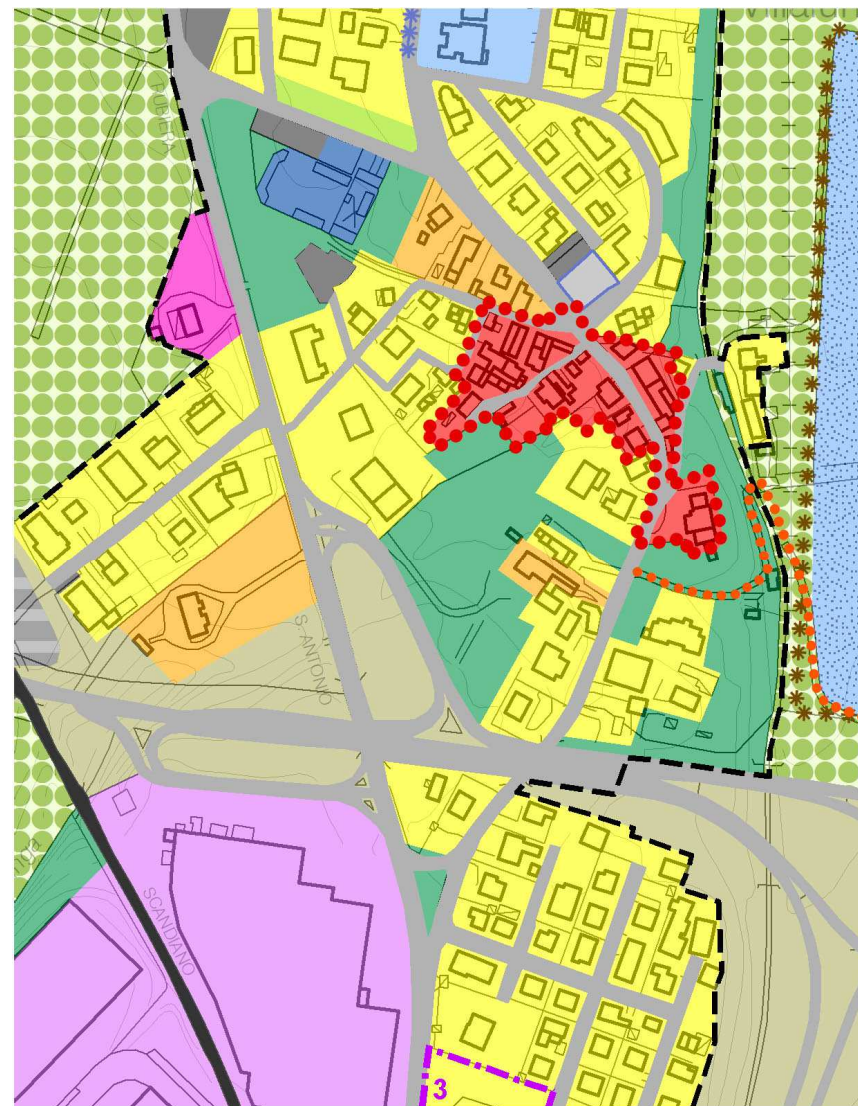
RUE – Variante specifica – Località Villalunga,
Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Z.N.I.14
posta tra via Turati e via Canale



STRALCIO TAV. 1d Villalunga – Veggia di **RUE VIGENTE** con individuazione degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000

Variazioni: da «Sub-ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata – **m² 8.000 ca** (art. 6.5), e Aree interessate da strumento attuativo (PUA) approvato a «Verde di protezione ambientale + **m² 8.000 ca** (art. 21.18)

RUE



STRALCIO TAV. 1d Villalunga – Veggia di **RUE** con **PROPOSTA DI VARIANTE** scala 1:5.000

2.2 – MODIFICHE NORMATIVE

Inserimento in calce al comma 3 dell'art. 4.4 bis delle norme di PSC e al comma 4 dell'art. 21.18 delle norme di RUE di un ulteriore comma "prescrizioni particolari" da applicarsi esclusivamente nelle aree oggetto della variante specifica ed avente il seguente testo:

<<Nelle aree avente estensione territoriale di circa mq 8.000 interne al perimetro di territorio urbanizzato di Villalunga (Tav. 1 di PSC in scala 1:1000 e Tav 1.d di RUE in scala 1:5000) già oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ZNI 14" con potenzialità edificatoria residenziale massima di 1637,5 mq di Sc per 18 alloggi in edifici condominiali a 9 alloggi in edifici a schiera, è vietata la nuova costruzione di alloggi ed edifici produttivi mentre è possibile previo accordo con il Comune, la costruzione di un fabbricato a basso impatto ambientale con H max di m 5 e Sc max di mq 190 da riservare a deposito attrezzi per la manutenzione delle aree verdi e la gestione dell'attività di apicoltura. In dette aree di proprietà privata si interviene per intervento diretto previa elaborazione, in accordo con l'amministrazione comunale, di uno specifico progetto di qualificazione e protezione ambientale con obbligo di impianto di alberi, arbusti e specie da fiore funzionali all'attività di apicoltura ed impegno del privato a mettere a disposizione l'area sistemata ad orto botanico per visite guidate, da parte dei bambini della scuola dell'infanzia e degli alunni della scuola dell'obbligo, secondo una specifica convenzione d'uso da sottoscrivere con il Comune>>.

Si allegano gli articoli 4.4 bis di PSC e 21.18 di RUE con evidenziato in rosso il comma aggiunto a titolo "prescrizioni particolari".

Art. 4.4bis - Verde di protezione ambientale

1. Si tratta di aree interne al territorio urbano disposte lungo importanti infrastrutture viarie e perimetri di zone industriali, nelle zone di contatto con tessuti urbani residenziali e talora nelle zone di frangia a confine con il territorio rurale; hanno la funzione di protezione e schermatura, oltre a quella di connessione tra le aree verdi urbane, di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore).
2. Le aree di verde di protezione ambientale possono essere sia pubbliche che private, sono inedificabili e possono essere oggetto di specifici progetti di qualificazione e protezione ambientale, predisposti dall'Amministrazione Comunale e attuati d'intesa e con il concorso dei soggetti privati.
3. Nella progettazione andrà effettuata un'attenta distribuzione degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare

effetti significativi su microclima e azione di protezione da inquinanti aeriformi, porterà ad aumentare la biodiversità.

4. **Prescrizioni particolari:** Nelle aree avente estensione territoriale di circa mq 8.000 interne al perimetro di territorio urbanizzato di Villalunga (Tav. 1 di PSC in scala 1:1000 e Tav 1.d di RUE in scala 1:5000) già oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ZNI 14" con potenzialità edificatoria residenziale massima di 1637,5 mq di Sc per 18 alloggi in edifici condominiali a 9 alloggi in edifici a schiera, è vietata la nuova costruzione di alloggi ed edifici produttivi mentre è possibile previo accordo con il Comune, la costruzione di un fabbricato a basso impatto ambientale con H max di m 5 e Sc max di mq 190 da riservare a deposito attrezzi per la manutenzione delle aree verdi e la gestione dell'attività di apicoltura. In dette aree di proprietà privata si interviene per intervento diretto previa elaborazione, in accordo con l'amministrazione comunale, di uno specifico progetto di qualificazione e protezione ambientale con obbligo di impianto di alberi, arbusti e specie da fiore funzionali all'attività di apicoltura ed impegno del privato a mettere a disposizione l'area sistemata ad orto botanico per visite guidate, da parte dei bambini della scuola dell'infanzia e degli alunni della scuola dell'obbligo, secondo una specifica convenzione d'uso da sottoscrivere con il Comune.

Art. 21.18 - Verde di protezione ambientale

1. Si tratta di aree interne al territorio urbano disposte lungo importanti infrastrutture viarie e perimetri di zone industriali, nelle zone di contatto con tessuti urbani residenziali e talora nelle zone di frangia e confine con il territorio rurale; hanno la funzione di protezione e schermatura, oltre a quella di connessione tra le aree verdi urbane, di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore).
2. Le aree di verde di protezione ambientale possono essere sia pubbliche che private, sono inedificabili e possono essere oggetto di specifici progetti di qualificazione e protezione ambientale, predisposti dall'amministrazione comunale e attuati d'intesa e con il concorso dei soggetti privati;
3. Nella progettazione andrà effettuata un'attenta distribuzione degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima e azione di protezione da inquinanti aeriformi, porterà ad aumentare la biodiversità.
4. Le aree verdi di protezione ambientale presenti all'interno degli ambiti soggetti ad intervento diretto e convenzionato concorrono inoltre alla verifica delle superfici permeabili dell'ambito d'intervento.
5. **Prescrizioni particolari:** Nelle aree avente estensione territoriale di circa mq 8.000 interne al perimetro di territorio urbanizzato di Villalunga (Tav. 1 di PSC in scala 1:1000

e Tav 1.d di RUE in scala 1:5000) già oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ZNI 14" con potenzialità edificatoria residenziale massima di 1637,5 mq di Sc per 18 alloggi in edifici condominiali a 9 alloggi in edifici a schiera, è vietata la nuova costruzione di alloggi ed edifici produttivi mentre è possibile previo accordo con il Comune, la costruzione di un fabbricato a basso impatto ambientale con H max di m 5 e Sc max di mq 190 da riservare a deposito attrezzi per la manutenzione delle aree verdi e la gestione dell'attività di apicoltura. In dette aree di proprietà privata si interviene per intervento diretto previa elaborazione, in accordo con l'amministrazione comunale, di uno specifico progetto di qualificazione e protezione ambientale con obbligo di impianto di alberi, arbusti e specie da fiore funzionali all'attività di apicoltura ed impegno del privato a mettere a disposizione l'area sistemata ad orto botanico per visite guidate, da parte dei bambini della scuola dell'infanzia e degli alunni della scuola dell'obbligo, secondo una specifica convenzione d'uso da sottoscrivere con il Comune.

3 – ASPETTI QUANTITATIVI, AMBIENTALI E SOSTENIBILITA' DELLA PREVISIONE

La variante al PSC e RUE che si propone all'adozione del consiglio comunale si caratterizza per i seguenti aspetti positivi:

- a) Variante in riduzione di dimensionamento del PSC per 1.637,5 mq di Sc residenziale, corrispondenti a 27 alloggi;
- b) Non comporta modifiche alle tavole dei vincoli del PSC vigente;
- c) Limita fortemente l'edificabilità di un'area ancora ineditata del tessuto urbano consolidato di Villalunga interclusa tra via Turati e via Canale, poco distante dalla chiesa e dal nucleo storico della frazione che appare opportuno mantenere ad area verde, ancorché di proprietà privata, in quanto è posta a confine dei giardini di edifici a destinazione residenziale e si integra con le aree a verde di protezione ambientale già previste nella strumentazione urbanistica vigente;
- d) Riduce in modo significativo gli spazi impermeabili previsti nel PUA vigente ZNI 14 quantificabili in circa 4.000 mq (50% della St) tra superfici coperte, spazi pavimentati interni ai lotti edificabili, viabilità, parcheggi e percorsi ciclopeditoni e riduce le isole di calore;
- e) Consente di conservare alcune piante di elevato pregio (in particolare 3 gelsi con tronchi di diametro superiore a 50 cm) che quasi certamente si sarebbero dovuti espiantare in quanto ricadenti in ambiti destinati nel PUA vigente a lotti edificabili e sedime degli edifici in progetto;
- f) Da modo di mantenere implementare e riqualificare la siepe arbustiva esistente sul lato est di via Turati e di mitigare gli impatti generati dal traffico che transita sulla bretella di connessione tra pedemontata e SP 51 e, allo stesso tempo, eliminando la strada a fondo cieco prevista a servizio dei nuovi insediamenti residenziali del PUA ZNI 14, riduce fortemente il traffico veicolare in un punto critico della viabilità esistente;
- g) Rende possibile la manutenzione e la riqualificazione del bosco urbano esistente nel settore nord – occidentale del comparto (area del PUA avente estensione di circa 1.200 mq) posta in un avvallamento molto pronunciato del terreno poco sfruttabile e da mantenere ad orientamento naturalistico.

Di contro la rinuncia ad urbanizzare ed edificare l'area per nuovi insediamenti residenziali proposta dal privato e condivisa dal Comune, comporta fondamentalmente un solo aspetto negativo per il miglioramento della qualità urbana, tenuto conto che la mancata realizzazione di nuova viabilità ed anche dei parcheggi pubblici in un contesto di problematica accessibilità veicolare e ciclopeditone, deve ritenersi comunque fattore positivo dal momento che la prevista realizzazione di 20 posti auto in parcheggi di P1 e 11 posti auto in parcheggi P2 per i 27 alloggi previsti nel PUA vigente, non consentivano certamente di recuperare il deficit

pregresso di parcheggi pubblici che la frazione di Villalunga presenta.

Tale aspetto negativo concerne il fatto che la richiesta di mantenere in proprietà privata l'intero ambito riclassificato a verde di protezione ambientale avente estensione territoriale di circa 8.000 mq (richiesta condivisa dalla giunta comunale) di fatto non consente di incrementare le scarse aree pubbliche esistenti nel tessuto urbano consolidato. In base ai dati quantitativi del PUA vigente, la rinuncia a realizzare il progetto di nuova urbanizzazione, priva il Comune della cessione gratuita da parte del privato di 2.323 Mq di aree di verde pubblico di urbanizzazione primaria e di ulteriori 1.104 mq di aree previste a verde pubblico di urbanizzazione secondaria.

In totale 3.427 mq di aree sistemate a verde pubblico, corrispondenti a parametri di 126,9 mq/alloggio e a 2,09 mq per mq di Sc costruibile, che si possono ritenere compensate sotto il profilo urbanistico ed ambientale dalla rinuncia a costruire 27 nuovi alloggi e dalla dichiarata disponibilità del privato a mettere a disposizione l'area sistemata ad orto botanico per visite guidate regolate da convenzione d'uso con il Comune.

4 – LA SCHEDA OPERATIVA PER IL PROGETTO URBANO

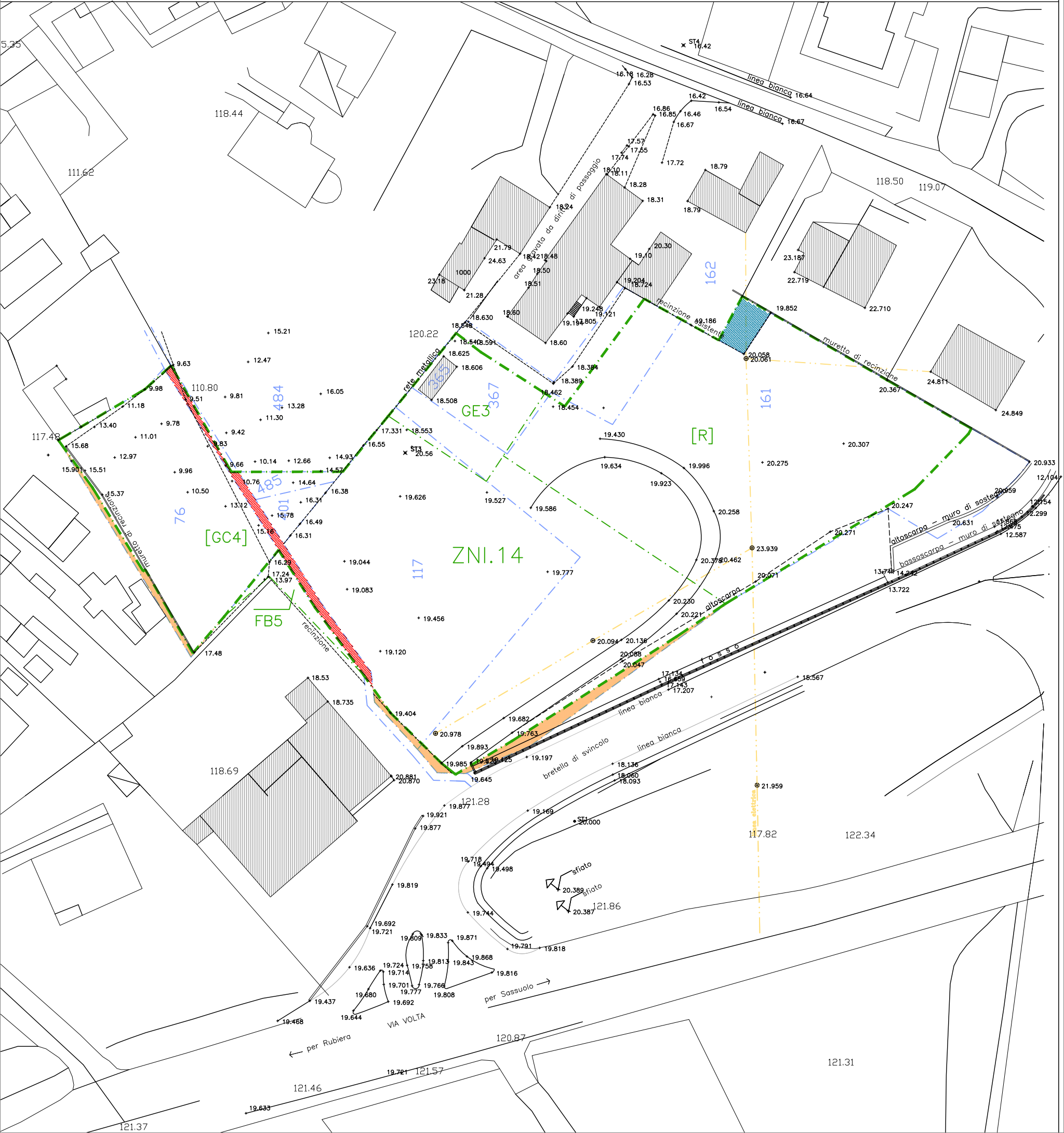
Lo stato di fatto dell'area oggetto di variante, il rilievo fotografico del verde alberato e del contesto edificato di confine, il rilievo ed il piano quotato che corredano il PUA vigente (Tav. 1.0 allegata in calce) consentono di elaborare una scheda sintetica del progetto urbano che si intende realizzare.

Detta scheda, con relativa legenda esplicativa della strategia e degli obiettivi che si vogliono mettere in atto per il miglioramento della qualità urbana, ha valore indicativo per quanto attiene la elaborazione del progetto di orto botanico che si vuole realizzare ed integra le prescrizioni particolari introdotte con la variante ai testi vigenti degli articoli 4.4 bis di PSC e 21.18 di RUE.

Si allegano:

- Tav. 1.0 del PUA – rilievo planimetrico dell'area;
- Rilievo fotografico dell'area oggetto di variante alla data odierna;
- Scheda operativa per l'elaborazione del progetto urbano.

CONFINI, LIMITI, PERIMETRI	
	PERIMETRO DI COMPARTO PRG E DI PROGETTO 7978 mq
	CONFINI DI ZONA PRG
	CONFINI RILEVATI
	NUMERO DI MAPPA CATASTALE
	AREA IN CONCESSIONE DEMANIALE INSERITA DENTRO AL COMPARTO 94mq
	AREE DI ALTRE PROPRIETA' DELLE QUALI SI E' ACQUISITA LA CAPACITA' EDIFICATORIA F. 32 M. 162 in parte; S= 56 MQ
	AREE DI CESSIONE FUORI COMPARTO
	QUOTE ALTIMETRICHE RILEVATE
	QUOTE ALTIMETRICHE CTR
	LINEA BT ENEL AEREA
	PORZIONI DI EDIFICIO RILEVATE



Documentazione fotografica

Stato di fatto
Planimetria con individuazione
punti di ripresa



Stato di fatto
Fotografie interno comparto



1. Edificio condominiale su via Turati



2. Siepe a confine con via Turati da riqualificare (vista da sud)



3. Siepe a confine con via Turati da riqualificare (vista da nord)



4. Siepe a confine con via Turati da riqualificare (vista da nord)



5. Pioppo bianco da salvaguardare



6. Edifici residenziali sul confine sud

Stato di fatto
Fotografie interno comparto



7. Materiali edili



8. Vista dell'area settore meridionale



9. Gelso da salvaguardare



10. Gelso da salvaguardare



11. Gelsi da salvaguardare



12. Piante da frutto (amarene) a crescita spontanea

Stato di fatto
Fotografie interno comparto



13. Siepe e spazi degradati nel settore sud



14. Edifici residenziali sul confine nord-est



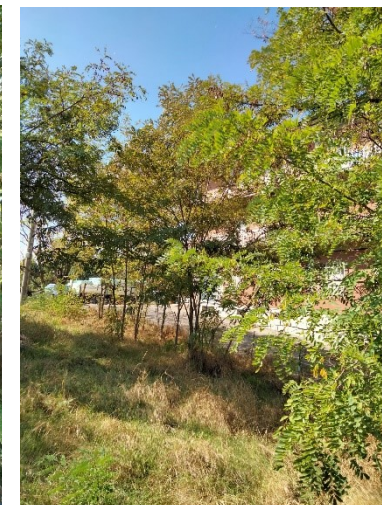
15. Alberi sul confine sud occidentale
(acacie e ciliegi da frutto)



16. Edifici residenziali sul confine nord



17. Bosco urbano nel settore nord



18. Limite sud del bosco urbano

Stato di fatto
Fotografie interno comparto



19. Giardino privato con piante da frutto a confine nord-est



20. Ailanto e robinie del bosco urbano



21. Accesso da via Turati



22. Vista dell'area da sud

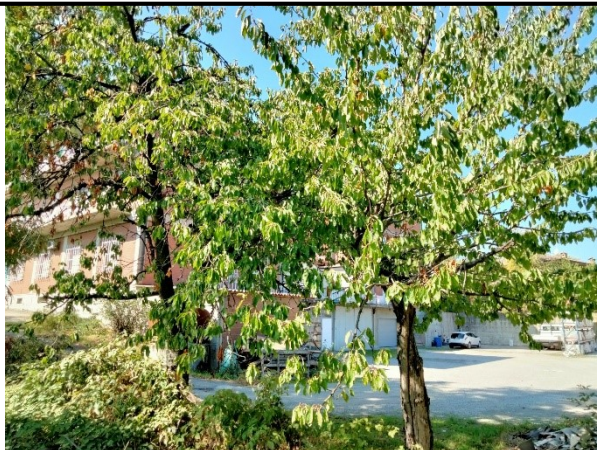


23. Via Turati e accesso esistente
in stato di degrado

Stato di fatto
Fotografie interno comparto



24. Bosco urbano del settore nord-ovest



25. Ciliegio da frutto



26. Vista dell'area da accesso su via Turati

Stato di fatto
Fotografie esterno comparto



27. Edificio condominiale su via Turati



28. Accesso all'area ripreso da via Turati



29. Dislivello tra lotto d'ambito e via Turati attualmente risolto con scarpata inerbita e arbusti a crescita spontanea



30. Angolo sud dell'ambito con via Canale in viadotto e svincolo di via Turati sulla Pedemontana

Stato di fatto
Fotografie esterno comparto



31. Via Canale



32. Chiesa di Villalunga



33. Via Canale



34. Viottolo con diritto di passaggio che da
accesso all'ambito e sfocia su via Canale



35. Dettaglio del viottolo di
cui alla foto precedente

Scheda operativa per il progetto urbano

Legenda



Perimetro area del P.U.A. Z.N.I. 14 e dell'area oggetto d'intervento

1. Accesso da via Canale da stradello privato con diritto di passaggio
2. Accesso da via Canale esistente e da riqualificare
3. Siepe di mitigazione dagli impatti ambientali sul ciglio Est della bretella di svincolo di via Turati da riqualificare ed implementare
4. Aree degradate nelle quali eliminare gli elementi di degrado (mucchi di terra, potature e piante secche, ruderi edilizi e materiali edili) ed impiantare essenze arboree ed arbustive
5. Alberature esistenti di pregio da salvaguardare (pioppo bianco, 3 gelsi, 1 robinia)
6. Bosco urbano da mantenere e riqualificare
7. ■■■■■■ Percorso per la fruizione interna da realizzare con materiali permeabili o semipermeabili (macadam o grigliati)
8. Aree libere da piantumare con essenze di specie autoctona prevalentemente a foglia caduca, da frutto e da fiore, aiuole fiorite, per la formazione di orto botanico e messa a dimora di arnie per attività di apicoltura
9. Ambito di localizzazione di nuovo manufatto edilizio con SC max di mq 190; H max m 5; elevato rendimento energetico e basso impatto ambientale.

