luogo: via Radici in Piano, località Tressano, Castellarano

soggetto attuatore: Finice srl, via Sicilia, Reggio Emilia

progetto architettonico
ARTEAS PROGETTI
architetto Paolo Soragni
con
architetto Ilaria Manotti

A.O. ambito AeR 1
di iniziativa privata
località Tressano

DOCUMENTO DI VALSAT

05.2019

www.arteas.it ARTEAS PROGETTI Architetti Associati | via Monti Urali 22 42122 Reggio Emilia | P.I.: 01477590358 | T. 0522 453414 | info@arteas.it

Valutazione di sostenibilità ambientale sociale ed economica

Il 18 settembre 2018 con la Deliberazione della Giunta Comunale n.84 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “ex P.P.33”.

L’ambito oggetto del presente Piano si trova in adiacenza all’ex P.P. 33 e ne rappresenta il completamento.

La variante urbanistica adottata con D.C.C. n. 83 del 29/09/2012, infatti, prevedeva di classificare in “Zona Omogenea di tipo C” una superficie pari a 20.240,00 mq; a seguito delle osservazioni formulate dalla Giunta Provinciale nella seduta del 20/11/2013 delibera n. 282 l’area agricola interessata dalla variante urbanistica è stata limitata ad una superficie pari a circa 12.800,00 mq. riducendo così la previsione di ampliamento della zona residenziale corrispondente all’exP.P.33.

L’ambito oggetto del presente Piano, che comprende un’area individuata dal PSC come zona AeR1 (Ambiti di espansione residenziale da attuare attraverso il POC) e un’area con edifici residenziali ad intervento diretto individuati dal vigente RUE come Ambito urbano consolidato, rappresenta come sopra specificato, il completamento del comparto urbanistico dell’ex P.P.33 su cui verrà attuato, come da Proposta di Accordo Operativo, a completamento della previsione del PRG, la Superficie Complessiva originariamente disponibile.

La società Finice srl, proprietaria dei terreni appartenenti all’ex P.P.33, risulta anche proprietaria dei terreni interessati dal seguente Piano; nello specifico:

- di un’area individuata dal PSC come zona AeR 1 contraddistinta dai seguenti mappali: foglio 17 mappali 169/parte, 170, 172/parte, 565/parte.
- di un’area con edifici residenziali ad intervento diretto individuati dal vigente RUE come Ambiti urbani consolidati contraddistinta dai seguenti mappali: foglio 17 mappali 565/parte, 566, 567, 568.

Descrizione dell’area

L’unità di intervento oggetto del presente Piano è un’area prevalentemente inedificata ubicata lungo Via Radici in Piano nella frazione di Tressano.

L’ambito risulta, come espresso nella premessa, ampliamento dell’ambito denominato “ex P.P.33” già sottoposto a Piano Particolareggiato di iniziativa privata dal PRG, confermato come PUA dal vigente PSC e recentemente approvato.

Si evidenzia unicamente la presenza di due vetusti fabbricati a destinazione residenziale nella porzione sud dell’area, posizionati sul bordo strada, che saranno oggetto di demolizione per consentire la progettazione unitaria dell’intero comparto e di trasferimento volumetrico all’interno del Piano, destinando l’ambito liberato da questi ultimi in area di cessione fuori comparto attrezzata a verde pubblico in continuità con quella già prevista all’interno dell’ambito residenziale adiacente (l’ex P.P.33) di recente approvazione.

L’area risulta in adiacenza al perimetro del territorio urbanizzato della frazione di Tressano. Il contesto urbano è prevalentemente caratterizzato da complessi edilizi a destinazione residenziale, caratterizzato da un’edilizia estensiva e carente di aree verdi pubbliche e/o attrezzature collettive.

L’area, così come l’ambito adiacente interessato dall’ex P.P.33, presenta caratteristiche di particolare interesse per la trasformazione urbana residenziale, in quanto contigua al centro abitato della frazione di Tressano, prospiciente la viabilità principale di attraversamento della frazione, in posizione centrale e prossima ai servizi presenti nella frazione che sono accessibili direttamente dalle viabilità carrabile e ciclopedonale esistenti.

L’area risulta facilmente urbanizzabile, tramite l’accesso diretto da Via Radici in Piano, e prevede la realizzazione di una strada di penetrazione del comparto a fondo cieco che si conclude con una pipa di ritorno. I parcheggi di urbanizzazione e i percorsi pedonali sono realizzati uniformemente lungo l’asse viario per garantire il facile accesso verso i lotti edificabili.

Le analisi e le valutazioni che hanno portato, con l’approvazione del P.S.C., all’individuazione di questa area come ambito di trasformazione in ampliamento ad un’area già inserita all’interno del P.R.G. del Comune di Castellarano e del relativo piano urbanistico recentemente approvato, sono le seguenti:

1- Condizionamenti esterni;

2- Inquadramento;

3- Analisi dei flussi;

4- Rumore;

5- Aria;

6- Insediamenti e loro caratteristiche;

1- Condizionamenti esterni

Accanto agli aspetti caratteristici delle condizioni di mercato si è valutato l'assetto attuale della viabilità e dei collegamenti relativamente alla scala territoriale ed a quella locale.

L'area oggetto dell'ampliamento dell'insediamento residenziale si viene a confermare sull'asse di Via Radici in Piano e nelle vicinanze della strada Provinciale 486R La Veggia-Cerredolo e mette in diretta relazione l'area in oggetto con una viabilità di primo livello e con un ampio territorio urbanizzato.

In relazione alla scala locale si evidenzia la centralità dell'area rispetto ai collegamenti ed alla viabilità esistente.

Siamo infatti in affaccio diretto su via Radici in Piano e nelle immediate vicinanze di rotonde che consentono di relazionare l'area esaminata sia con la viabilità locale, che con la viabilità principale a scala territoriale.

2- Inquadramento

Il territorio di Castellarano nell'ambito oggetto di intervento è strutturato urbanisticamente in due zone: la zona verso sud a ridosso del fiume Secchia è l'ambito delle ceramiche e quindi è un territorio urbanizzato produttivo con insediamenti di medie e grandi dimensioni e verso nord, ai piedi della collina, si trova la zona residenziale con i relativi servizi.

La frazione di Tressano si è configurata nel tempo come naturale espansione del centro di Castellarano con una funzione legata alla residenza ed ai relativi servizi. Nelle immediate vicinanze si trova l'insediamento dell'ambito delle ceramiche e la topografia del territorio mette in evidenza come il sistema urbanizzato presenti una mancanza di ambiti residenziali e di strutture di servizio mentre si caratterizza come ambito produttivo industriale.

La frazione di Tressano sviluppandosi ai piedi della zona collinare e a margine degli insediamenti produttvi, svolge quindi il ruolo di ambito strutturato prevalentemente per la residenza.

Il progetto prevede di sviluppare una soluzione urbanistica con lotti di ampie dimensioni, dedicati a ville unifamiliari e bifamigliari, con l'ipotesi di un unico lotto che potrebbe essere dedicato ad una palazzina di piccole dimensioni. Nello specifico si prevede la realizzazione di 9 lotti edificabili che, sommandosi ai 6 già autorizzati in attuazione dell'ex P.P. 33, verrebbero a costituire un ambito residenziale di 15 lotti. I lotti sarebbero localizzati nell'ambito individuato dal PSC e dal RUE vigenti come ambito AeR1, destinando come sopra specificato, l'ambito attualmente interessato dalla presenza dei fabbricati (ambito urbano consolidato ad intervento diretto) ad area di cessione fuori comparto attrezzata a verde pubblico.

Il progetto prevede l'estensione della viabilità carrabile di penetrazione progettata nell'ambito dell'ex P.P.33 (eliminando la pipa di ritorno prevista) e la creazione di due ulteriori assi viari carrabili per la distribuzione ai vari lotti. I parcheggi di urbanizzazione e i percorsi pedonali saranno realizzati uniformemente lungo gli assi viari per garantire il facile accesso verso tutti i lotti edificabili.

Parametri edilizi ed urbanistici

L'ex P.P.33 ha espresso una potenzialità edificatoria di 1.547,10 mq di S.C., che risultava essere soltanto una parte della S.C. che il PRG prevedeva pari a 3.969 mq.

Nell'attuazione del piano in oggetto si prevede di:

- Esprimere la restante potenzialità edificatoria messa a disposizione dagli strumenti urbanistici pari a 2.421,90 mq (derivante dalla differenza tra la SC totale disponibile e quella già espressa)
- Sommare a questa la SC derivante dalla demolizione dei fabbricati esistenti pari a 305 mq incrementata del 20% (come previsto da articolo di zona)

La successiva tabella n. 1 rappresenta i principali parametri urbanistici che regolamentano l'attuazione del Piano.

		PP 33 APPROVATO		AREA AeR 1 e AREA FUORI COMPARTO		
INDICI	**UNITA' MISURA**	**DATI DI PRG**	**DATI PROGETTO**	**dati Scheda ambito AeR1 (Scheda n.07 PSC)**	**dati ambito fuori comparto (RUE zona AUC (b)**	**PROGETTO A.O. AeR1 e fuori comparto**
S.T.	mq	12.800	12.800	12.990	1.380 Area di cessione fuori comparto	14.370
S.f.	mq	/	5.875	10.215	0	8.729
S.u.l. max	mq	4.410	/	/	/	/
S.C.	mq	S.C.max = (S.u.l.) x 0,90 = 3.969	1.547,10	2.421,9 (3.969 S.C. max -1.547,1 realizzati PP33)	366 (Sup. ed. esistenti = 305 mq + 20% = 61 mq)	2.787,9
PU1 Parcheggi pubblici	mq	638,55	319,5 (n°25 parcheggi) > $\frac{4}{10}$ S.C.	319,05 (n°13 parcheggi) (638,55-319,5 realizzati PP33)	91,5 (n°4 parcheggi)	475 mq 19 parcheggi
Verde U1(VP)	mq	638,55	683,55	/	/	
Aree U2	mq	2.734,2	3.099	2.455,95	/	1.516
			tot 3.782,55	/	/	
Tot U1+U2 (St in cessione)	mq	4.101,30	4.102,05	2.775		1.991(PU1+AreeU2)+1380(area cess. fuori comp.) = 3.371
P pertinenza	n°	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto
S. coperta	%	max 40% Sf	max 40% Sf	max 40% Sf	max 40% Sf	max 40% Sf
S. perm.	%	min 30% Sf	min 30% Sf	min 30% Sf	min 30% Sf	min 30% Sf
n° max alloggi	n°	58	6-12	/	0	14-22 (max 34 alloggi in totale)
n° max piani	n°	2 piani utili fuori terra + 1 piano seminterrato/interrato per servizi	≤ 2 piani utili fuori terra + 1 piano seminterrato/interrato per servizi	/	0	≤ 2 piani utili fuori terra + 1 piano seminterrato/interrato per servizi
H max.	m	7,50	7,50	/	0	7,50
D min. conf.	m	5,00	5,00	/	0	5,00

Tabella 1 parametri urbanistici

La successiva tabella n. 2 rappresenta i principali parametri edilizi che regolamentano l'attuazione del Piano e le prescrizioni riferite all'edificazione all'interno dei singoli lotti:

LOTTO	S.f. (mq)	S.C. (mq)	n° alloggi
1	954 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
2	958 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
3	960 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
4	969 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
5	840 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
6	837 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
7	889 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
8	845 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
9	1.597 mq	725,10 mq	6 alloggi
TOTALE	8.849 mq	2.787,90 mq	14/22 alloggi

Tabella 2 parametri edilizi

3- Analisi dei flussi

Nel successivo paragrafo di questa relazione si integra la valutazione dei flussi di traffico attratto e generato dall'ampliamento dell'impianto residenziale già approvato per poi passare ad una valutazione degli impatti sulla viabilità.

Preme tuttavia sottolineare il fatto che l'insediamento che si andrà a costituire è un completamento di un intervento residenziale recentemente approvato nel quale era già stato analizzato la condizione dei flussi e comunque si ribadisce che il nuovo intervento propone una attuazione a lotti singoli o abbinati con una singola palazzina e quindi con la previsione di un carico di traffico abbastanza limitato.

La tipologia dell'insediamento in ampliamento, rientra in quelle delle strutture di bassa distribuzione che determina una viabilità a servizio esclusivo della solo residenza, in quanto la strada interna viene proposta a fondo cieco.

La stima del traffico generato dall'insediamento proposto è da considerarsi di modesta entità e con uno sbocco su una strada che ha la funzione di viabilità di servizio a scala urbana per la frazione in quanto la viabilità a scala territoriale trova la sua funzionalità nella vicina strada Provinciale 486R La Veggia-Cerredolo.

L'aumento del carico urbanistico infatti si colloca in un ampio e servito sistema di viabilità che rende attuabile l'ipotesi di espansione residenziale

Si stima quindi che un volume di traffico generato dalla presenza delle nuove residenze non comporterà modifiche sostanziali alle attuali condizioni operative della viabilità esistente.

3.1- Impatto potenziale

L'attuazione di un ampliamento di un intervento insediativo produce effetti diretti sulla generazione-attrazione di veicoli che andranno ad interessare la rete stradale dell'area in un intorno non definibile con precisione, ma che generalmente si riduce progressivamente allontanandosi dal luogo dell'intervento stesso.

3.2 - Misure per la sostenibilità

L’aumento del carico urbanistico si colloca in un ampio e servito sistema di viabilità che rende attuabile l’ipotesi di espansione esclusivamente residenziale.

In uno studio di fattibilità allegato al Piano sono state previste opere di riordino della viabilità da realizzarsi su via radici in Piano.

Le opere previste sono le seguenti:

- la realizzazione di una rotatoria su Via Radici in Piano a valle dell’accesso al nuovo insediamento ;
- la realizzazione di un intervento che prevede opere di sistemazione e moderazione della viabilità in corrispondenza del nuovo accesso su Via Radici in Piano,

queste opere contribuiscono a supportare l’aumentato carico migliorando la viabilità e la funzionalità di via Radici in Piano.

4-Rumore

In riferimento alla problematica del rumore si allega al Piano uno studio specifico per la valutazione del clima acustico del futuro intervento residenziale con le relative conclusioni.

5- Aria

5.1 effetti delle trasformazioni previste

La realizzazione dell’intervento comporterà un aumento dei flussi di traffico in termini di spostamenti su mezzi privati, che risulta trascurabile rispetto a quelli attualmente rilevati sulle arterie limitrofe.

Qualsiasi elemento richiesto dai nuovi edifici che immetta in atmosfera gas, fumi, vapori di cottura ecc. sarà oggetto delle necessarie procedure di autorizzazione e seguirà la normativa specifica in materia di evacuazione dei prodotti della combustione.

5.2 misure per la sostenibilità

L’incremento di carico urbanistico non determina una modifica sostanziale delle emissioni e delle concentrazioni poiché l’area si trova inserita in prossimità di un’arteria di traffico. Analogamente l’incremento del volume di traffico veicolare indotto dal nuovo

insediamento sarà trascurabile rispetto alla situazione attuale.

Pur non essendo necessario prevedere elementi di mitigazione acustica, gli usi residenziali saranno comunque schermati da alberature e verde arbustivo in modo da migliorare la qualità dell'aria

6-Insediamenti e loro caratteristiche

Come già riportato, la struttura insediativa di Tressano, si sviluppa principalmente lungo l'asse est-ovest.

La quota di residenza già strutturata nella frazione è dislocata sull'asse Via Radici in Piano che si collega con il centro di Castellarano verso ovest

La nuova espansione residenziale, si è andata sviluppando verso est e quindi dalla località Tressano a salire verso il centro.

Il tema trattato risulta essere un argomento di particolare interesse in quanto si inserisce in un contesto urbanistico in parte già strutturato ed in parte soggetto a nuove modeste proposte urbanistiche.

L'area in esame, infatti si inserisce in un contesto che presenta le seguenti caratteristiche:

A nord confina con una zona agricola che si trova ai piedi della collina;

Ad ovest con una zona residenziale e relativi servizi;

A sud in affaccio diretto su via Radici in Piano e a valle zona residenziale con relativi servizi;

Ad est con zona agricola.

Siamo quindi in un'area che si trova a margine dell'ambito urbano già strutturato con funzioni prevalentemente residenziali integrato dai servizi e verso nord da un ambito in parte già strutturato con funzioni prevalentemente residenziali, vedi via Grandi, ed in parte in espansione vedi nuova area PE.E.P. L'area è quindi inserita in un contesto già programmato dal P.R.G. e confermato dall'approvazione del P.S.C. e quindi con una vocazione alla residenza di qualità posta nelle immediate vicinanze dell'ambito produttivo.

Conclusioni

Le analisi espresse e le valutazioni riportate nei temi sopra citati:

- Condizionamenti esterni;

- Inquadramento;
- Analisi dei flussi;
- Rumore;
- Aria;
- Insediamenti e loro caratteristiche;

hanno portato il Comune di Castellarano ad effettuare la scelta di individuare questa area, quale estensione del piano ex P.P.33, idonea a rappresentare una modesta funzione residenziale in continuità con le caratteristiche già espresse nell'ambito oggetto dell'intervento precedentemente autorizzato, in modo da poter integrare gli attuali ambiti già insediati dell'abitato in affaccio diretto su via Radici in Piano ed in collegamento diretto con il vicino centro di Castellarano.