

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VALSAT)

*“PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO” ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017,
relativo all’ambito ATR2-Banzola*



Oggetto: “PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO” ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017, relativo all’ambito **ATR2 - Banzola**, Manifestazione di interesse n. 4620 e n. 4621 di P.G.

Proprietà e richiedenti:

GHIRELLI ALBERT, CF. GHRLRT73S30H223V;

MORANI SILVIA, CF. MRNSLV77L69H223S.

Progettisti:

GEOM. CAMPANI EROS iscritto all’albo dei geometri della provincia di Reggio Emilia al n. 1535;

ARCH. CAMPANI ALEX iscritto all’ordine degli architetti della provincia di Reggio Emilia al n. 1141.

SOMMARIO

- 1. PREMESSA**
- 2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'INTERVENTO DI PROGETTO**
- 3. RAPPORTO AMBIENTALE**
- 4. CONCLUSIONI**
- 5. MONITORAGGIO**

1. PREMESSA

Il presente documento è finalizzato a valutare la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia di parte dell'ambito ATR2-Banzola, oggetto della presente Proposta di Accordo Operativo.

La presente "Valsat" viene redatta secondo quanto disposto dall'art. 38 della L.R. 24/2017.

In particolare viene redatto un apposito rapporto ambientale in cui vengono individuati, descritti e valutati gli impianti significativi che l'attuazione del piano proposto potrebbe avere sulle varie componenti ambientali e le eventuali misure, idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli, adottate dal piano.

Il rapporto ambientale nello specifico persegue le seguenti finalità:

1. Verificare se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente;
2. Verificare la corrispondenza e le eventuali incompatibilità delle previsioni progettuali con gli obiettivi di sviluppo sostenibile definiti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovraordinata;
3. Definire le eventuali prescrizioni o condizioni per l'attuazione degli interventi.

2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

La presente Proposta di Accordo Operativo (ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017) riguarda l'attuazione delle previsioni del PSC relative a parte dell'area ineditata posta in Comune di Casina (RE), località Banzola, adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 5% e 20%, declinanti tendenzialmente in direzione ovest, e localizzata lungo la viabilità di interesse storico - panoramico e di livello intercomunale La Vecchia - Casina.

In particolare riguarda una porzione dell'ambito ATR2-Banzola attualmente destinato a Zona di Particolare interesse Paesaggistico-Ambientale (art. 38.4 del vigente RUE).

L'area in oggetto è interessata dai seguenti vincoli:

- Fascia di rispetto stradale (art. 40.1 del vigente RUE e art. 36 del P.S.C.);
- Zona di Particolare interesse Paesaggistico - Ambientale, all'interno del perimetro dell'area vincolata dal D.M. 01/08/1985 della zona di Paullo e Rio Fiumicello, individuate graficamente nella tavola P5a del PTCP;
- Sistema dei crinali secondari (art. 40 del P.S.C.);

- Vincolo idrogeologico;
- Area dichiarata sismica.

Il presente ambito periurbano di trasformazione non si trova all'interno degli ambiti "Nuclei Storici e Nuclei di Impianto Storico".

Visto il vincolo di tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, viene rilevata la procedura per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Il progetto tiene conto di tutte le prescrizioni particolari riferite agli aspetti geologici, idraulici, fognari e acustici contenuti nella scheda del P.S.C.

Considerate le indagini preliminari già condotte relative ai vincoli insistenti sull'area, seguendo le indicazioni progettuali fornite dal Servizio Urbanistica del Comune di Casina, è stata elaborata una soluzione priva di impatti significativi sul territorio e sull'ambiente, che consente di aggregare in maniera organica i vari spazi pubblici e privati, prevede la cessione di aree e prevede l'applicazione di un indice di edificabilità inferiore a quello massimo previsto dal P.S.C., in coerenza con gli obiettivi qualitativi della pianificazione comunale.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 3 lotti attestati su un'unica strada di lottizzazione che parte dalla strada comunale Via Paullo-Banzola.

L'ambito di edificazione risulta confinante su tre lati con aree verdi e/o boscate e su un lato con la strada comunale Via Paullo-Banzola.

I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1) e l'area da destinare ai contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti sono ubicati nel tratto iniziale della nuova strada di lottizzazione.

Lo spazio per i parcheggi pertinenziali è stato previsto all'interno della superficie fondiaria dei singoli lotti.

I tre lotti sono destinati alla realizzazione di tre villette singole, aventi al massimo un'altezza di 7,50 mt e due piani fuori terra.

Il piano prevede una SU aggiuntiva ($UT = 0,03 \text{ mq/mq}$) da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da assegnare per la perequazione urbanistica.

Dal punto di vista energetico gli edifici previsti saranno realizzati al fine di minimizzare i fabbisogni energetici e il relativo impatto ambientale e saranno caratterizzati da involucri (chiusure e infissi) altamente coibentati al fine di ridurre al minimo il fabbisogno energetico nella stagione invernale ed estiva. Per quanto riguarda il riscaldamento e il raffrescamento dei fabbricati si ipotizza

unicamente l'utilizzo di energia elettrica integrata con pannelli fotovoltaici. Tuttavia, essendo presente la rete gas, si prevede l'estensione della rete anche nella strada di lottizzazione in progetto, per non precludere la possibilità di poter allacciare eventuali caldaie ausiliarie e/o piani cottura.

3. RAPPORTO AMBIENTALE

- **Viabilità**

L'ambito in oggetto, considerate le piccole dimensioni, si configura come un modestissimo estrattore di traffico.

La viabilità di progetto presenta uno schema planimetrico semplice costituito da un'unica strada di lottizzazione che parte dalla comunale Via Paullo-Banzola e che si conclude al termine dell'area in cui sono ubicati i tre lotti in progetto.

Alla luce delle valutazioni preliminari condotte allo stato attuale della progettazione non sono avvisabili effetti negativi sulla componente ambientale in analisi.

- **Suolo e sottosuolo**

Nella realizzazione dei fabbricati e delle infrastrutture, si tenderà a mantenere lo stato attuale, senza creare grossi movimenti di terreno.

In conclusione degli studi geologici, sia per quanto riguarda gli aspetti geologico-fisico-meccanici dei terreni del sottosuolo e sia per quanto riguarda gli aspetti sismici, si esprime giudizio di fattibilità positivo.

Le analisi eseguite hanno evidenziato la presenza di terreni con buone caratteristiche geotecniche (Coperture limoso sabbioso argillose con presenza di clasti litici di modesto spessore, 2 mt; successivamente è presente un substrato arenitico, ad elevato grado di consistenza).

In generale si consiglia di adottare fondazioni in grado di garantire una distribuzione omogenea e bassi valori dei carichi applicati (ad esempio a platea o a reticolo di travi).

In fase di progettazione definitiva ed esecutiva, come previsto dal DM 17/01/2018, sarà necessario redigere le relazioni specialistiche geologica, sismica e geotecnica sulle indagini che dovranno essere previste di supporto ai singoli progetti strutturali.

- **Acque sotterranee e acque superficiali**

L'area in oggetto non prevede la presenza di acque sotterranee; quelle superficiali resteranno a dispersione sul terreno permeabile.

Per quanto detto l'intervento è compatibile con la componente ambientale in analisi.

- **Reflui bianchi e neri**

Il progetto prevede la realizzazione di due reti di raccolta separate per lo smaltimento delle acque nere e bianche del comparto, le quali saranno immesse nella fognatura esistente di IRETI posta a valle.

Il progetto delle reti fognarie prima di essere realizzato verrà sottoposto al parere dell'ente gestore (IRETI).

- **Rumore**

Le soluzioni progettuali da adottare per i fabbricati (orientamento dei fabbricati, distribuzione degli usi, prestazioni acustiche delle chiusure esterne), non rendono necessarie specifiche opere di mitigazione acustica.

Per quanto detto l'intervento è compatibile con la componente ambientale in analisi.

- **Qualità dell'aria**

La realizzazione degli interventi edilizi previsti, risulta compatibile con quanto richiesto dalle norme dei piani che regolano e governano il territorio a scala regionale, provinciale e comunale.

L'attuazione dell'ambito in oggetto avrà un impatto molto modesto nel quadro generale, in quanto le uniche immissioni deriveranno principalmente dal piccolo aumento del traffico dovuto ai residenti.

Minori e quasi nulle saranno le immissioni provenienti dai sistemi di riscaldamento/raffrescamento delle abitazioni in quanto tutti gli edifici saranno alimentati attraverso l'utilizzo di pompe di calore collegate alla rete elettrica e non si utilizzeranno combustibili fossili (gas Metano).

La realizzazione di impianti fotovoltaici garantirà ulteriormente la riduzione dell'utilizzo da fonti di energia non rinnovabili quali il gas.

Per quanto detto l'intervento appare compatibile con la componente ambientale in analisi.

- **Archeologia**

Dalla cartografia si evince che l'area in oggetto non dovrebbe prevedere la presenza di reperti archeologici; in sede di scavo in base all'eventuale presenza di ritrovamenti di interesse archeologico conservati nel sottosuolo, dovranno essere sospesi i lavori, e darne comunicazione alla Soprintendenza.

- **Energia**

Le soluzioni progettuali adottate per gli involucri e per gli impianti degli edifici saranno finalizzate al raggiungimento di elevate prestazioni in termini di contenimento dei consumi energetici.

La rispondenza di tali requisiti sarà attestata dall' APE da presentare ad ultimazione dei lavori, da parte di un tecnico abilitato, a corredo della richiesta di agibilità degli edifici.

Si ritiene che la proposta progettuale risulti compatibile con gli obiettivi degli strumenti urbanistici che regolano e governano il territorio a scala regionale, provinciale e comunale.

4. CONCLUSIONI

La relazione di VALSAT evidenzia come l'attuazione dell'Ambito in oggetto non determini impatti significativi sul territorio e sull'ambiente e pertanto sia perfettamente coerente con gli obiettivi della pianificazione che governa il territorio a scala regionale, provinciale e comunale.

Si evidenzia tuttavia la necessità di approfondimenti da attuarsi nelle successive scale della progettazione per le seguenti componenti:

a) Suolo e sottosuolo

Nelle successive fasi di progettazione sarà opportuno condurre studi geologici di approfondimento, relativi ad ogni fabbricato, al fine di escludere la possibilità che si verificano possibili fenomeni di instabilità locale dei terreni e di procedere alla corretta progettazione strutturale anche in relazione ai livelli della falda freatica superficiale rilevati.

b) Rumore

Nelle successive fasi di progettazione sarà opportuno approfondire lo studio delle soluzioni tecniche da adottarsi per le chiusure esterne dei fabbricati al fine di garantire le prestazioni acustiche richieste dalla normativa vigente, rispetto al contesto in oggetto.

c) Paesaggio ed ecosistema

Nelle successive fasi di progettazione bisognerà attenersi alle eventuali prescrizioni rilasciate dalla Sovrintendenza.

d) Archeologia

Tutti i lavori che comporteranno scavi nel sottosuolo verranno realizzati con il controllo continuo della direzione dei lavori.

In base alla eventuale presenza di ritrovamenti di interesse archeologico conservati nel sottosuolo, dovranno essere sospesi i lavori, e darne comunicazione alla Sovrintendenza.

5. MONITORAGGIO

In termini di monitoraggio gli elementi che verranno valutati per confermare la veridicità della relazione sopracitata saranno i seguenti:

- 1) Approfondimento indagine geologiche per i fabbricati;
- 2) Misura di valutazione di clima acustico;
- 3) Verifica del rispetto delle eventuali prescrizioni di carattere paesaggistico;
- 4) Controllo continuativo degli scavi da parte di professionisti.

Casina, li 29/11/2021

I TECNICI

Geom. Campani Eros

(Firmata digitalmente)

Arch. Campani Alex

(Firmata digitalmente)