



**Comune di Castelnovo ne' Monti,  
piazza Gramsci n.1 - 42035 Castelnovo ne' Monti (RE)**

Comune  
Castelnovo ne' Monti \_ R.E.

## **NUOVA STRUTTURA PER ANZIANI: casa protetta con 60 posti**

Committente:

Comune di Castelnovo ne' Monti

responsabile del procedimento

**ing. Chiara Cantini** - responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio,  
Ambiente, Comune di Castelnovo ne' Monti

responsabile del progetto

**ing. Chiara Cantini** - responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio,  
Ambiente, Comune di Castelnovo ne' Monti

gruppo di progetto

revisione

1

2

3

4

5

6

fase di progetto

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**

elaborazione

11\_2017

Titolo

**Studio di prefattibilità ambientale**

**P.ar.2.03**

Oggetto: **NUOVA STRUTTURA PER ANZIANI: casa protetta con 60 posti**

Committente: **COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI**

Località: **CASTELNOVO NE' MONTI (R.E.)**

Anno: **2017** Data aggiornamento: **11-2017**

Responsabile del procedimento, progettista:

**ing. Chiara Cantini** – responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente, Comune di Castelnuovo ne' Monti

Fase del progetto: **Progetto di Fattibilità tecnica ed economica**

## **STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE**

### **Sommario**

1. Premessa: .....	2
2. Verifica di compatibilità dell'intervento .....	2
3. Studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento. ....	3
4. Illustrazione delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta. ....	3
4.1 Ragioni della soluzione.....	3
4.2 Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica .....	4
5. la determinazione delle misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico, con la stima dei relativi costi da inserire nei piani finanziari dei lavori; .....	5
6. l'indicazione delle norme di tutela ambientale che si applicano all'intervento e degli eventuali limiti posti dalla normativa di settore per l'esercizio di impianti, nonché l'indicazione dei criteri tecnici che si intendono adottare per assicurarne il rispetto .....	6

Oggetto: **NUOVA STRUTTURA PER ANZIANI: casa protetta con 60 posti**

Committente: **COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI**

Località: **CASTELNOVO NE' MONTI (R.E.)**

Anno: **2017** Data aggiornamento: **11-2017**

Responsabile del procedimento, progettista:

**ing. Chiara Cantini** – responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente, Comune di Castelnuovo ne' Monti

Fase del progetto: **Progetto di Fattibilità tecnica ed economica**

## 1. Premessa:

Alla luce degli accertamenti effettuati nel presente studio di prefattibilità ambientale, preso atto che non esiste nessun vincolo paesaggistico sull'area di intervento, non sembrano esistere emergenze di natura storica, artistica, archeologica che precludano o limitino la realizzazione dell'intervento nel suo complesso.

Per la redazione del presente Progetto Preliminare sono state osservate tutte le indicazioni disposte dai documenti programmatori e dagli strumenti urbanistici a livello comunale (PSC-RUE) e sovra-comunale a livello provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P.), nonché le disposizioni delle normative tecnico-ambientali di pertinenza (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004 e smi). Per quanto concerne gli aspetti archeologici l'area oggetto di intervento non risulta soggetta a vincoli archeologici.



## 2. Verifica di compatibilità dell'intervento

L'area oggetto di intervento è situata all'interno del comune di Castelnuovo né Monti, in una zona vicina al centro urbano, alla quale si giunge attraverso parcheggio pubblico con strada di recente realizzazione. Attualmente l'area consiste in un lotto verde con filari di alberi e arbusti, di forma irregolare privo di fabbricati, che trova quale sua principale peculiarità l'affaccio verso sud a ridosso de La Pietra di Bismantova: area di particolarmente interessante

Oggetto: **NUOVA STRUTTURA PER ANZIANI: casa protetta con 60 posti**

Committente: **COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI**

Località: **CASTELNOVO NE' MONTI (R.E.)**

Anno: **2017** Data aggiornamento: **11-2017**

Responsabile del procedimento, progettista:

**ing. Chiara Cantini** – responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente, Comune di Castelnuovo ne' Monti

Fase del progetto: **Progetto di Fattibilità tecnica ed economica**

per il contesto ambientale e paesaggistico. Si evidenzia l'area in oggetto nella foto aerea qui sopra e negli elaborati grafici presentati.

La ricerca sul territorio esistente allo stato attuale si completa con fotografie del luogo riprese dai quattro punti cardinali, montate a dovere in modo da produrre degli skyline della zona. Esse sono inserite negli elaborati prodotti.

### **3. Studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento.**

Descritte le caratteristiche fisiche e funzionali dell'intervento, la scelta operata è stata prefigurata in funzione dei costi ambientali ed i più coerenti interventi di mitigazione e compensazione, con riferimento ai profili ambientali ed alla sua fattibilità amministrativa e tecnica, accertata attraverso le indagini preliminari dell'area in esame. La scelta operata è stata valutata in funzione delle principali caratteristiche naturali del territorio e tenendo conto delle prescrizioni normative.

In particolare, sono stati affrontati approfondimenti di studio attinenti:

- Le condizioni iniziali dell'ambiente fisico ed antropico;
- Il progetto: opere ed interventi proposti, tempi di attuazione, caratteristiche fisiche del progetto, interazioni con il sottosuolo e natura dei materiali impiegati;
- La descrizione della tecnica prescelta, con riferimento alle migliori tecniche disponibili a costi non eccessivi;
- La conformità delle opere e degli interventi alle previsioni in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica;
- I probabili impatti ambientali in fase di attuazione e di gestione.

La realizzazione è stata verificata prioritariamente in base alle indicazioni dei vincoli sovraordinati al fine di individuare emergenze di tipo paesaggistico che potessero, in qualche misura, condizionare radicalmente gli interventi in fase di progettazione e realizzazione.

In fase di cantiere si avranno effetti transitori solo in relazione all'ambiente naturale, praticamente nulli sulla salute umana.

La densità abitativa dell'area di intervento e la tipologia prevista dei lavori non determina emissioni in ambiente o alterazioni cospicue della stabilità geomorfologia ed idrologica tali da prevedere particolari interventi di mitigazione e compensazione ambientale

### **4. Illustrazione delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta.**

#### **4.1 Ragioni della soluzione.**

La soluzione selezionata deriva sostanzialmente dall'analisi di una serie di possibili soluzioni alternative dal punto di vista localizzativo, funzionale, nonché in relazione alle problematiche ambientali ed alla situazione complessiva della zona. Tra i vari aspetti presi in considerazione occorre richiamare la limitrofa presenza di una serie di edifici pubblici od ad uso pubblico quali la sede della Protezione Civile, il Circolo Tennis, una serie di nuove opere di urbanizzazione a servizio della zona. Dal punto di vista localizzativo occorre infine sottolineare come l'area individuata

Oggetto: **NUOVA STRUTTURA PER ANZIANI: casa protetta con 60 posti**

Committente: **COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI**

Località: **CASTELNOVO NE' MONTI (R.E.)**

Anno: **2017** Data aggiornamento: **11-2017**

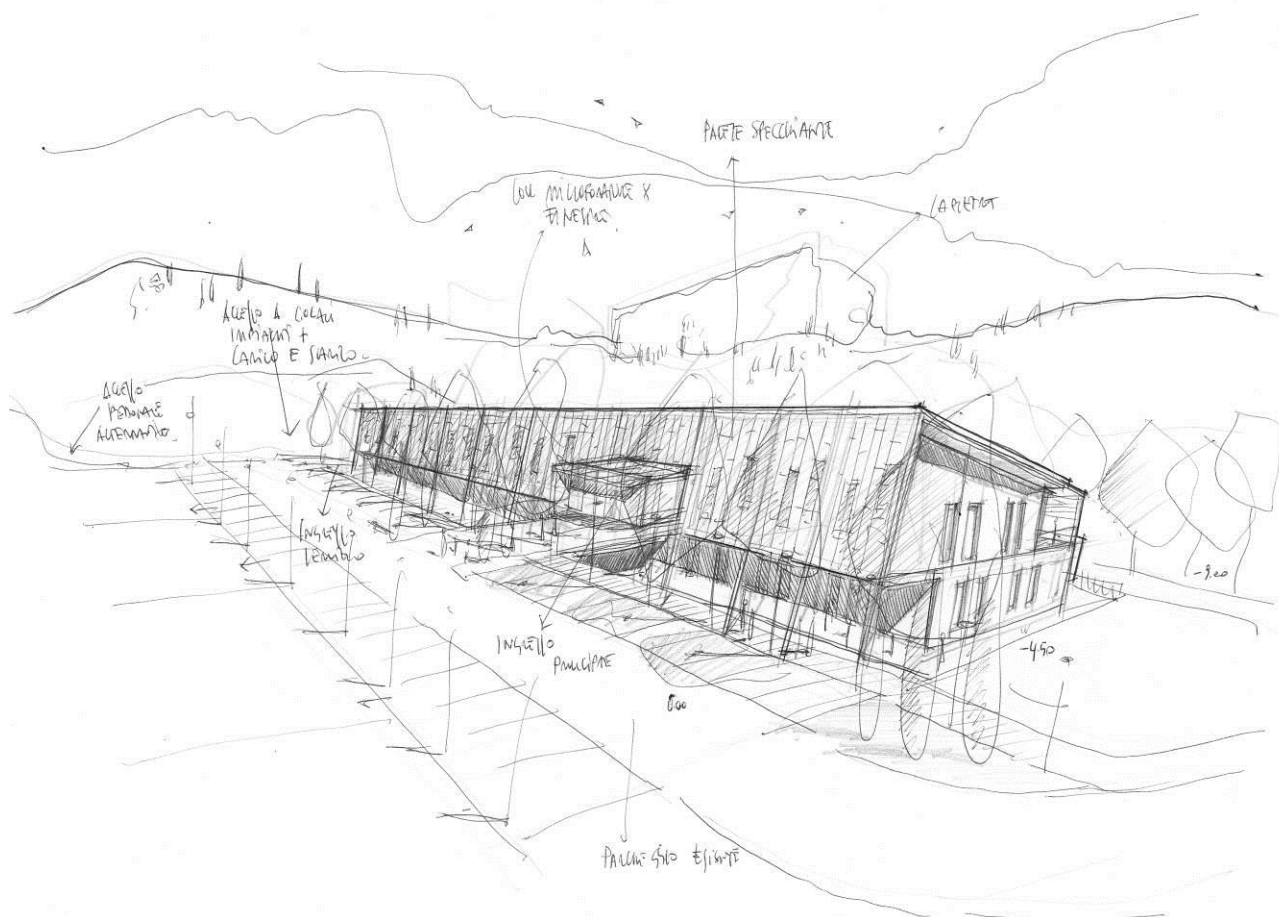
Responsabile del procedimento, progettista:

**ing. Chiara Cantini** – responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente, Comune di Castelnuovo ne' Monti

Fase del progetto: **Progetto di Fattibilità tecnica ed economica**

si ponga nelle immediate vicinanze dal centro urbano e da questo facilmente raggiungibile da mezzi pubblici, privati e mediante percorsi ciclo-pedonali compresi nel progetto preliminare.

Le alternative pertanto sono state esaminate anche in relazione alle caratteristiche e alle finalità dell'intervento con riferimento alla infrastrutture esistenti sul territorio ed a un corretto inserimento ambientale. L'esito di tali analisi conferma la validità delle scelte fatte e degli obiettivi preposti.



#### **4.2 Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica**

Il progetto prevede la costruzione di una nuova Casa Protetta che trova in questa zona la localizzazione ottimale rispetto alla conformazione dell'abitato e dei servizi: la nuova struttura socio-sanitaria si dovrà distinguere sia per la quantità e qualità di servizi offerti che per l'inserimento ambientale dell'intero complesso edilizio. La zona è caratterizzata da un alto valore paesaggistico: essa, localizzata marginalmente rispetto all'abitato, in zona di recente urbanizzazione, è facilmente raggiungibile dai futuri utenti (residenti o esterni al comune), pur essendo inserita in uno scenario naturale particolarmente suggestivo. La presenza de La Pietra di Bismantova, situata e perfettamente visibile nelle immediate vicinanze, rende il nuovo fabbricato in progetto un polo di servizi importante per il Comune di Castelnuovo né Monti.

Oggetto: **NUOVA STRUTTURA PER ANZIANI: casa protetta con 60 posti**

Committente: **COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI**

Località: **CASTELNOVO NE' MONTI (R.E.)**

Anno: **2017** Data aggiornamento: **11-2017**

Responsabile del procedimento, progettista:

**ing. Chiara Cantini** – responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente, Comune di Castelnuovo ne' Monti

Fase del progetto: **Progetto di Fattibilità tecnica ed economica**

Il fabbricato ospitante la Casa Protetta sarà caratterizzato da altezze contenute che ne mitighino la presenza rispetto al paesaggio, con struttura e rivestimento metallico riflettente appositamente sagomata per richiamare i filari di alberature esistenti e adattarsi alla conformazione del terreno e dell'ambiente stesso. Il suo volume e orientamento sono stati studiati per una perfetta esposizione a sud, in modo da costituire l'alloggiamento ideale all'interno della copertura dei pannelli solari e fotovoltaici per la produzione energetica da fonti rinnovabili a servizio dell'impianto. La disposizione di questo inoltre permette il mantenimento di un'ulteriore ed ampia fascia verde a sud, cornice ideale per l'utilizzo nel periodo estivo. Il nuovo edificio non modifica il rapporto esistente di intervisibilità del luogo in quanto la volumetria è appositamente studiata per essere distanziata dai fabbricati esistenti; la conformazione planimetrica del nuovo progetto è riportata nel planivolumetrico inserito nella tavola n. P.ar.1.02.

Essendo l'area inserita in un contesto montanaro, si è cercato di puntare su una progettazione volta a esaltare e richiamare gli aspetti paesaggistici del luogo, sia nei riguardi della conservazione dei filari di essenze arboree presenti nel lotto, sia nella conformazione stessa del volume edificato.

L'area è stata organizzata sfruttando la zona di parcheggi e strada esistente, creando una strada-rampa di accesso carrabile privato sul lato est, lasciando il resto del lotto a verde, sfruttando gli spazi di sosta già realizzati a nord del fabbricato. In corrispondenza dell'ingresso pedonale al nuovo fabbricato si è realizzato un allargamento della zona antistante per consentire l'accesso e avvicinamento dei mezzi di soccorso alla nuova struttura.

##### **5. la determinazione delle misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico, con la stima dei relativi costi da inserire nei piani finanziari dei lavori;**

La valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) mette a confronto le dotazioni di servizio e le classi di inquinamento acustico del Comune di Castelnuovo né Monti, e predispone le indicazioni in materia di sostenibilità ambientale. All'interno della progettazione definitiva-esecutiva per la nuova Casa Protetta, vanno quindi predisposte le opere di mitigazione che riguardano l'impatto della nuova costruzione con l'ambiente circostante: si dovrà quindi provvedere alla progettazione di un'edilizia sostenibile, alla mitigazione del clima acustico, all'attenuazione dell'inquinamento dell'aria dovuto all'emissione di gas e sostanze inquinanti. Si predispongono quindi le seguenti opere:

- **Risparmio delle** acque piovane di scarico: mediante la captazione delle acque meteoriche, da reimpiegare per uso esterno e l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso dell'acqua negli impianti idrici degli edifici, l'utilizzo di componenti a basso consumo di acqua;
- **Mitigazione del clima acustico:** impiego di materiale fonoassorbente nelle strutture stradali e nell'adozione di sistemi costruttivi passivi per gli edifici;

Oggetto: **NUOVA STRUTTURA PER ANZIANI: casa protetta con 60 posti**

Committente: **COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI**

Località: **CASTELNOVO NE' MONTI (R.E.)**

Anno: **2017** Data aggiornamento: **11-2017**

Responsabile del procedimento, progettista:

**ing. Chiara Cantini** – responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio, Ambiente, Comune di Castelnuovo ne' Monti

Fase del progetto: **Progetto di Fattibilità tecnica ed economica**

- **Impiego di un sistema vegetazione:** in particolare lungo le strade limitrofe, sfruttando le alberature esistenti, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti.

Considerate le caratteristiche del contesto ambientale in cui si inserisce la nuova Casa Protetta si prevede l'aumento del traffico veicolare nella zona, con conseguente diminuzione della disponibilità di parcheggi liberi. Per questo nella rampa di accesso privata all'interno del lotto sono previsti in progetto alcuni posti auto di servizio agli addetti alla nuova struttura socio-sanitaria.

#### **6. l'indicazione delle norme di tutela ambientale che si applicano all'intervento e degli eventuali limiti posti dalla normativa di settore per l'esercizio di impianti, nonché l'indicazione dei criteri tecnici che si intendono adottare per assicurarne il rispetto**

Coma già evidenziato in precedenza la zona oggetto di intervento per la Nuova Casa Protetta coperta comunale non è soggetta a vincoli paesaggistico, pur essendo di particolare pregio naturalistico: il paesaggio intorno è stato quindi considerato attentamente nella redazione del progetto architettonico preliminare, con la previsione e inserimento di elementi architettonici e tecnici per un corretto inserimento ambientale della nuova struttura, come già evidenziato nella descrizione del progetto stesso delle relazioni tecnica e illustrativa. Nella redazione del progetto definitivo-esecutivo saranno da approfondire tali aspetti, unitamente ad una progettazione specifica della dotazione impiantistica del fabbricato, così da limitare al massimo l'impatto ambientale.

Castelnuovo né Monti, 11-2017

Ing.Chiara Cantini