

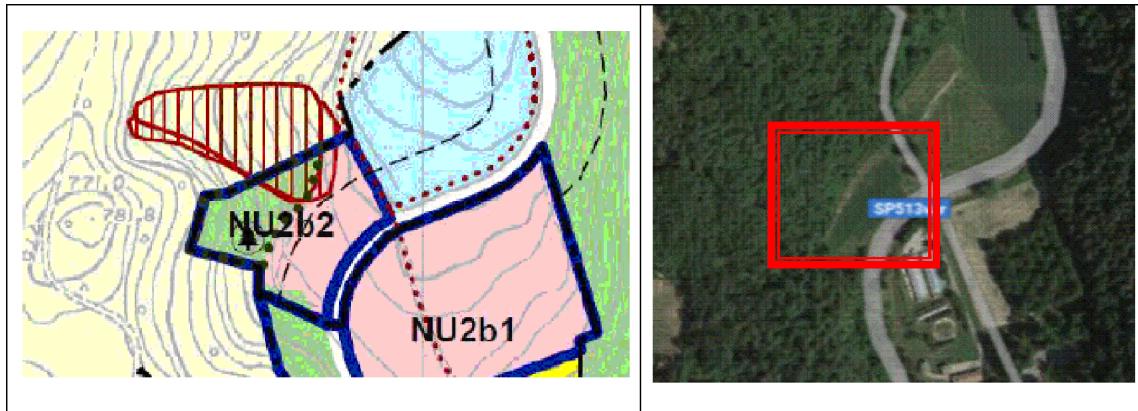
COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

Provincia di Reggio Emilia

ACCORDO OPERATIVO

(ai sensi dell'Art. 38 Legge Rg 24/2017)

AMBITO NU.2b (2) - CAPOLUOGO



Relazione Tecnica Illustrativa

COMMITTENTE:

CAVECHI ANNALISA

C.F.: CVC NLS 82T42 C219J

NATA A CASTELNOVO NE' MONTI (RE), IL 02.12.1982,
RESIDENTE IN CARPINETI (RE) IN VIA IATICA, 3

COLOMBINI DAVIDE

C.F.: CLM DVD 84S06 I462Y

NATO A SASSUOLO (MO), IL 06.11.1984,
RESIDENTE IN FIORANO MODENESE (MO)
IN VIA PIETRO MASCAGNI, 9

PROGETTISTI:

Progetti Ambientali Integrati S.a.s
Via Fontanesi 18/B
42035 - Castelnovo ne' Monti (RE)

Dott. Ing. Del Rio Giuliano

N° ELABORATO

TAV 18_INT

DATA EMISSIONE

Ottobre 2023

SCALA

*

FILE

*

Geom. Tincani Michele

Via W. Manfredi

42035 - Castelnovo ne' Monti (RE)

Geom. Michele Tincani

Sommario

PREMESSA.....	2
DEFINIZIONE DEI PARAMETRI COGENTI.....	6
PROGETTO	7
Abitazione e garage parzialmente interrato.....	7
INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE DELL’INTERVENTO	14
CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI SULLA COMPATIBILITA’ DELL’INTERVENTO	16

PREMESSA

La presente relazione vuole integrare e chiarire quanto già inviato in data 02 agosto 2023 prot. 27435 come peraltro espressamente richiesto dalla Provincia di Reggio con PEC prto. 31959 del 18/09/23

I sigg.ri Colombini Davide e Cavecchi Annalisa, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della Legge Regionale 21 del dicembre 2017 n° 24, nel settembre 2020 hanno avviato un percorso di manifestazione d'interesse che, ai sensi dell'Art 38 della suddetta L.R., deve trovare efficacia con una proposta di Accordo Operativo di cui la presente Relazione Illustrativa integrativa è parte sostanziale.

Inserire visura catastale

In particolare la proposta di accordo operativo riguarda il comparto NU2b2 del P.S.C. e sarà il naturale completamento della manifestazione di interesse di cui al Prot. 11664 del 14 settembre 2020 per attuare il suddetto ambito di nuovo insediamento

I proprietari dell'area NU.2b(2) hanno partecipato al secondo avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 53 del 14.07.2020, ai sensi del comma 3 dell'art.4 della Lg. Rg. 24/2017, per poter attuare il loro comparto.

Nel suddetto avviso sono stati delineati i criteri generali per la predisposizione e per la valutazione delle Proposte, e sono state fornite indicazioni in ordine agli ambiti prioritari per la definizione degli Accordi Operativi come segue:

“2.6 I criteri generali adottati dall'Amministrazione Comunale per l'elaborazione del POC, mantengono valore quali elementi orientativi per la considerazione e la valutazione delle Proposte Preliminari, subordinatamente alla loro riconsiderazione alla luce degli obiettivi e delle strategie urbanistiche definiti dalla legge regionale n. 24/2017. Li si evidenzia di seguito, quale elemento da considerare nella predisposizione delle Proposte Preliminari, così come nella determinazione sottoposta al Consiglio Comunale:

2.6.1 Criteri di qualità

- *livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi volontari (risparmio energetico, bioarchitettura, sostenibilità ambientale degli interventi);*
- *apporto degli interventi alla qualificazione del contesto territoriale e ambientale. Criteri socioeconomici;*
- *esigenze sociali nella realizzazione di dotazioni territoriali;*
- *fattibilità degli interventi in relazione al contesto;*
- *efficacia urbanistica, ambientale e sociale delle azioni previste, in relazione ai contenuti specifici delle proposte.*

2.6.2 Criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica:

- *coordinamento dell'attuazione, per garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;*
- *equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi.*

2.7 Ai criteri generali adottati per l'elaborazione del POC, si aggiunge il seguente ordine di priorità, orientato a favorire la riduzione del consumo di suolo e lo sviluppo socioeconomico del territorio:

1) interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica ed in particolare:

- *interventi negli Ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (ARR) art. 22 delle NA del PSC;*
- *interventi negli Ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite PUA (APT) art. 23 delle NA del PSC;*

2) interventi negli Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite PUA (AP3) art. 29 delle NA del PSC;

3) interventi negli Ambiti residenziali da attuare tramite convenzione attuativa (NU1) art. 25 delle NA del PSC;

Tra gli ambiti sopra elencati, si darà ulteriore priorità agli interventi nelle aree maggiormente dotate di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione.

...

7.1 *Le aree e gli ambiti del vigente PSC ai quali l'Amministrazione intende riservare prioritaria attenzione nella verifica della possibilità di concludere Accordi Operativi, se ed in quanto pervengano Proposte Preliminari in conformità alle previsioni del presente Avviso Pubblico, sono quelli indicati al sopra esteso articolo 2, comma 2.7.*

7.2 *I parametri di priorità anzidetti non hanno valenza escludente. L'Amministrazione valuterà la totalità delle Proposte Preliminari presentate in conformità al presente Avviso, anche le Proposte Preliminari che abbiano ad oggetto aree o ambiti diversi rispetto a quelli individuati dall'Amministrazione come prioritari sulla base delle strategie, degli obiettivi e delle disposizioni delle norme del vigente PSC e del vigente RUE.*

7.3 *Particolare attenzione nella individuazione delle azioni volte alla definizione degli Accordi operativi, sarà riservata alle proposte Preliminari che facciano propri gli obiettivi e le politiche per il miglioramento della qualità urbana del PSC, come ulteriormente definiti nel secondo POC con il Documento programmatico per la qualità urbana.*

7.4 *Nella istruttoria delle Proposte Preliminari ai fini della sottoposizione al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza sarà dato rilievo alle priorità evidenziate al sopra esteso articolo 7.1, così come ai seguenti elementi.*

7.4.1 *La necessità di dare priorità all'attuazione degli interventi di recupero e riqualificazione urbanistica, in particolare nei contesti storici e negli ambiti urbani da riqualificare e, tra questi ultimi, a quelli che sottendono interventi di risanamento ambientale ed urbanistico, che propongono iniziative imprenditoriali sostenibili ambientalmente ed economicamente, che siano in grado di essere portati in attuazione nei termini perentori di legge, con impegno dei Proponenti a richiedere i relativi titoli abilitativi entro il 1 gennaio 2023.”*

Nel termine dei sessanta giorni di pubblicazione è pervenuta una manifestazione di interesse per l'attuazione delle previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi, come di seguito indicato:

Prot. 11664 del 14.09.2020 per l'attuazione dell'ambito NU2b2 del PSC. Successivamente integrata in data 07.12.2020 con nota assunta al Prot. 16561.

Con D.C.C. n° 110 del 29-12-2020 è stata APPROVATA l'attuazione del comparto NU2b2 del Capoluogo, tramite stipula di Accordo Operativo come disciplinato dall'articolo 4 della L.R. 24/2017, in quanto ritenuta rispondente ai criteri di priorità indicati nell'avviso, trattandosi di ambito con ridotto carico insediativo, che consente di poter dotare di aree di parcheggio pubblico i terreni di proprietà comunale posti ad est di Via Cavandola ed attualmente in uso all'Istituto Mandela.

I criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico nella redazione della proposta di accordo operativo con i soggetti interessati sono i seguenti:

1) *Il rafforzamento qualitativo della città pubblica, con riferimento agli obiettivi ed alle politiche per il miglioramento della qualità urbana del PSC, come ulteriormente definiti nel secondo POC con il Documento programmatico per la qualità urbana.*

2) *Il consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali.*

3) *Rigenerazione e completezza del disegno urbano.*

4) *Connessione tra l'area di intervento e il territorio circostante.*

5) *Tempi di attuazione.*

6) *Le verifiche di sostenibilità ambientale e territoriale.*

7) *Livelli di prestazione conseguibili dalle opere in relazione ai requisiti edilizi volontari (risparmio energetico, bioarchitettura, sostenibilità ambientale degli interventi).*

La proposta presentata prevede una sostanziale diminuzione della capacità edificatoria: da 548 mq a 104 mq di SU, con previsione di mantenere un'ampia area a verde privato che comprende anche l'area boscata.

Successivamente con D.G.C. n° 65 del 18-07-2023 la Giunta ha espresso parere favorevole all'Accordo Operativo relativo all'ambito di nuovo insediamento residenziale NU.2b (2).

Ad oggi il comparto sopra richiamato trova riscontro e risulta normato come da specifica scheda di nuovo ambito di insediamento NU.2b(2) del P.S.C. e fa parte degli ambiti residenziali del capoluogo soggetti a PUA

Nel dettaglio l'area oggetto di studio trova sviluppo sulle particelle 302, 568 in parte e 570 del foglio 37 del comune di Castelnovo ne' Monti (RE) e più precisamente:

- *Foglio 37 Mappale 302 Bosco ceduo Mq 4.910*
- *Foglio 37 Mappale 568 Castagneto da frutto Mq 708 di cui 178 Mq ricadono all'interno della proposta di accordo operativo*
- *Foglio 37 Mappale 570 Seminativo Mq 2092*

La superficie complessiva del comparto, stando alle superfici di sovrapposizione catastale, è pari a Mq 7.180,00 pur precisando che l'intervento sarà attuato sulla sola particella oggi individuata a seminativo, cioè in parte del mappale 570, e che la porzione censita come area boscata non sarà intaccata dall'intervento.

Si ritiene che gli elaborati grafici integrativi di quanto già in precedenza inviato con l'accordo operativo diano chiara evidenza delle aree costituenti il comparto e della collocazione dell'intervento sulle stesse oltre che dare una più nitida percezione dell'assetto progettuale plani-volumetrico.

Come da espressa richiesta pervenuta a mezzo PEC dall’Ufficio Pianificazione della Provincia di Reggio Emilia, oltre alla presente relazione si riporta per miglior comprensione l’elenco dei documenti oggetto di integrazione e più precisamente:

- 18_Relazione_illustrativa (presente documento)
- 1_Inquadramento_area
- 2_Rilievo_altimetrico
- 5_Zonizzazione
- 6_Schema_utenze
- 8_Aree_cezione
- 9_Profilo_stato_di_fatto
- 9_Profilo_stato_di_progetto (integrità con ipotesi progettuale fabbricato)
- Relazione_Geologica
- Quadro Economico (adeguato al progetto)
- Relazione Economico Finanziaria con cronoprogramma e con indicazione delle fasi operative e di spesa che rivede e sostituisce la precedente
- Inoltre è stata riformulata la VALSAT/VAS e redatte la VINCA e la Sintesi non Tecnica

Precisato quanto si evidenzia che le relazioni:

- 15_Relazione_illuminometrica
- 16_Relazione_acustica
- 19_Relazione_archeologica

non sono state modificate e le stesse potrebbero riportare schemi grafici progettuali non del tutto aggiornati rispetto a quelli oggi riportate negli elaborati grafici pur evidenziando che il tenore delle scelte progettuali e/o delle prescrizioni contenute non sarà comunque oggetto di modifica e le stesse restano trasversalmente applicabili e pertinenti anche per la progettazione oggi individuata

Si evidenzia infine che il documento: Cavecchi-Colombini_-_Dichiarazione_Disponibilità è stato integrato con evidenza della liquidità di c.c. Unicredit intestata a Davide Colombini per una disponibilità complessiva pari ad € 585.700,00 al fronte di una spesa complessiva da Q.E. pari ad € 560.000,00. In tal modo il quadro delle risorse economiche risponde a pieno al prospetto di spesa ed alle fasi di esborso da cronoprogramma progressivo, palesando peraltro una quota residua disponibile che potrà supplire ad eventuali imprevisti in corso d’opera

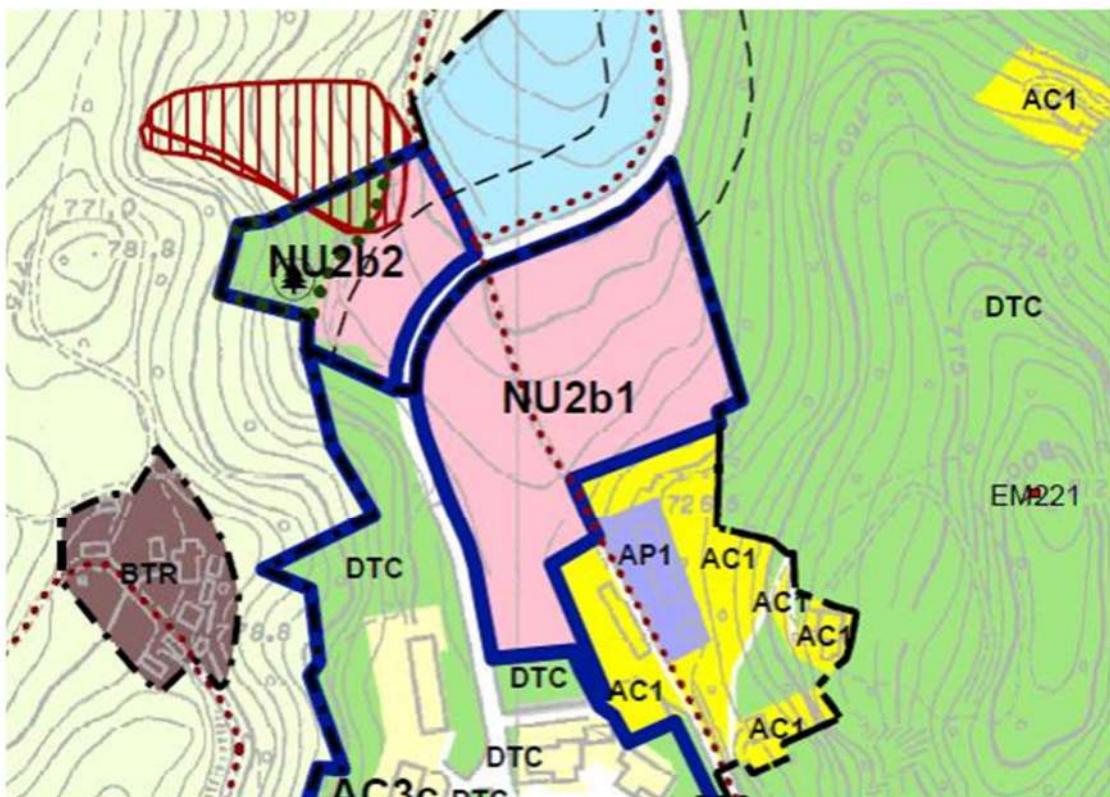
DEFINIZIONE DEI PARAMETRI COGENTI

Come già sopra richiamato si dà evidenza come il comparto NU.2b(2) sia chiaramente definito secondo i seguenti indici/parametri di scheda e più precisamente:

- ST (Superficie Territoriale) circa 7.760 mq.
- SU (Superficie Utile costruibile massima) 548 mq corrispondenti ad un UT di 0,07 mq/mq riconducibile a 15 Abitanti teorici
- Altezza massima dei fabbricati 8,50 metri
- Particolare attenzione è prestata alla vicina frana quiescente in quanto è stata verificata la compatibilità progettuale con quest'ultima, come chiaramente evidenziato all'interno della relazione geologica integrata
- Previsione di autorimesse interrate o parzialmente interrate
- Il bosco esistente sarà essere salvaguardato
- I posti auto di P1 trovano facile connessione con le residenze
- Le fognature, separate, sono gestite con efficaci sistemi di depurazione come da norme vigenti
- Il verde pubblico è previsto con quantità non inferiori a 50 Mq per ogni abitante equivalente
- I movimenti terra trovano conferma e compatibilità d'intervento nella relazione geologica
- L'intervento risulta compatibile da un punto di vista acustico col piano di zonizzazione
- Gli spazi permeabili non sono inferiori al 50% della ST da destinare a verde alberato profondo
- Nel comparto sarebbe inoltre prevista la realizzazione di un sistema di accessibilità carrabile e ciclopipedonale, che come evidenziato oltre nella presente relazione, non trova condizioni di attuabilità

Schema di assetto urbanistico su stralcio di PSC

(Lo schema di assetto rappresentato è indicativo e dovrà essere precisato in sede di POC)



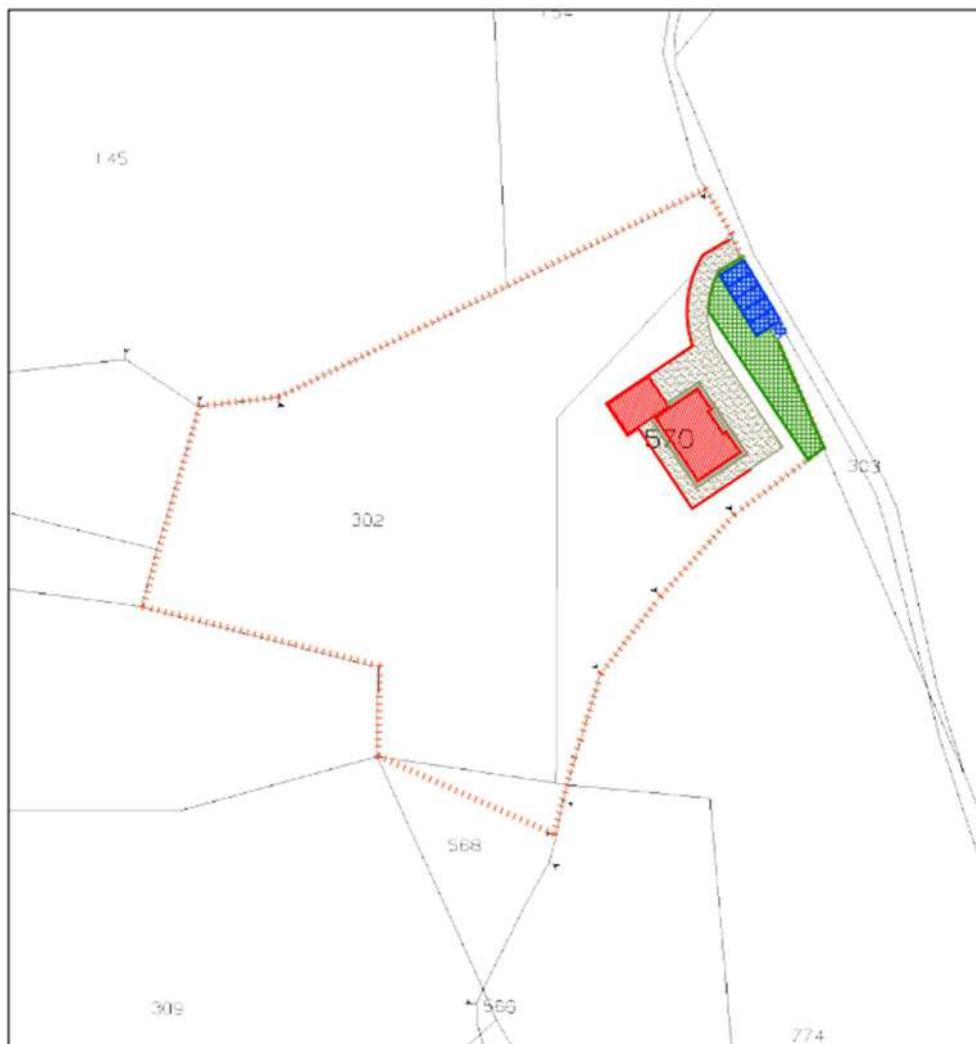
PROGETTO

Abitazione e garage parzialmente interrato

Nell'ambito del progetto di attuazione del nuovo insediamento "NU2b2" i sigg.ri Colombini Davide e Cavecchi Annalisa, con lo spirito di dare una chiara evidenza dell'assetto di comparto hanno individuato le seguenti soluzioni progettuali:

- **Realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare prefabbricato tipo Wolfhaus modello "Yasmina"**
- **Realizzazione di una autorimessa parzialmente interrata**
- **Realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate alla funzionalità e fruibilità del lotto oggetto d'intervento come: muretti di contenimento, accesso carraio e pedonale, pavimentazioni cortilive e sottoservizi necessari all'insediamento del suo complesso**
- **Realizzazione delle opere di urbanizzazione finalizzate alla corretta individuazione delle aree di cessione (parcheggi e verde pubblico)**

Estratto catastale con individuazione del limite di comparto e degli edifici in progetto



Estratto ortofoto con individuazione del limite di comparto, degli edifici in progetto e dei vincoli



- Limite Comparto
- Edificio in progetto
- ██████ Viabilità e spazi di manovra in progetto
- ||||| Limite sporto di copertura
- Area verde di cessione
- _____ Parcheggi oggetto di cessione

Estratto grafico dell'abitazione tipo "Yasmina"



Le scelte progettuali sono definite secondo lo schema progettuale e confrontate coi parametri di riferimento precedenti riportati

Il fabbricato avrà una superficie utile pari a Mq 101,50 comprensiva del portico d'ingresso di Mq 2,50 per una SU totale di Mq 104,00. L'edificio sarà realizzato con prefabbricato Wolfhaus tipo "Yasmina" e sarà inoltre dotato di un pergolato sulla facciata d'ingresso. La finitura dell'edificio sarà con facciate intonacate tradizionali e copertura lignea a vista per la porzione dello sporto esterno. La cromia delle facciate riprenderà tonalità pastello e comunque tenui in armonia col contesto naturale dell'ambito circostante. La copertura, a 4 acque, sarà realizzata con tegole tipo coppo tradizionale e toni difformi e screziati per dare l'effetto di un manto "vecchio". La pendenza delle falde sarà di 20°. L'abitazione avrà un'altezza in gronda di 3,05 metri circa e di 5,00 metri circa in colmo. L'abitazione sarà sicuramente classificabile in classe energetica A4 e sarà dotata di impianti ed apparati per garantire il rispetto dei requisiti normativi minimi con riferimento all'utilizzo delle fonti rinnovabili

Il garage, parzialmente interrato sarà invece uno scatolare in cemento armato ed avrà una superficie di Mq 52,00. Potrà ospitare due autovetture ed avrà una parte dedicata all'alloggiamento degli impianti. Sarà realizzato vicino all'abitazione in modo che si possa accedere direttamente a quest'ultima senza dover passare da fuori. Il piano dell'autorimessa sarà più basso di 40 cm dei piani cortilivi vicini e la struttura avrà due pareti completamente interrate oltre alla copertura che potrà essere in parte coperta dal terreno. La finitura esterna sarà con intonaco di tipo tradizionale e cromia in continuità con quella dell'edificio principale. La rampa di accesso al garage avrà una pendenza non superiore all'8%.

La forma, l'interramento e l'inserimento progettuale di quest'ultimo lo renderanno quasi impercettibile riaspetto all'abitazione ed al contesto limitrofo.

Nel complesso i due fabbricati risulteranno ben inserti rispetto all'andamento morfologico e all'ambito generale.

L'accesso agli edifici è previsto con uno stradello connesso con la strada comunale per la località Cavandola che sarà modestamente inciso nel versante. Come percepibile negli elaborati grafici la porzione di monte sarà sostenuta da un muretto in cemento armato con limitata altezza che sarà mitigato con essenze tappezzanti e ricadenti.

Anche intorno al fabbricato saranno presenti altri muretti di contenimento in c.a.; serviranno per far sì che la modellazione del versante di monte risulti modesta e più armoniosa e come per il muretto di accesso all'edificio saranno mitigati con essenze ricadente e/o rampicanti.

L'area cortiliva antistante all'abitazione risulterà uniforme e sarà pavimentata con autobloccanti per garantire una buona accessibilità anche con le autovetture. La planarità garantirà inoltre una facile accessibilità e percorrenza anche con passeggini e a persone deambulanti su sedia a ruote.

La porzione cortiliva, le superfici riferibili alla copertura degli edifici e lo stradello occupano una superficie pari a 550 Mq che è individuabile come area impermeabile

Oltre all'edificio in progetto saranno realizzate le opere di adduzione e allontanamento dei sottoservizi, meglio rappresentati negli elaborati grafici allegati e le opere di urbanizzazione e futura cessione come i parcheggi pubblici. Si precisa che ad oggi non è previsto l'allaccio di reti gas e telefonia in quanto gli impianti meccanici saranno alimentati a biomasse solide e saranno abbinati a pompe di calore elettriche mentre la telefonia e gli apparati traffico dati troveranno appoggio alle sole reti mobili

Le fognature in progetto saranno distinte in bianche e nere. Quest'ultime saranno trattate come da normative vigente con fossa Imhoff puntuale e subirrigazione da prevedere non a ridosso dell'area boscata. Le acque bianche, canalizzate separatamente dalle precedenti troveranno recapito nella vicina cunetta presente lungo la SP 513 var.

Quest'ultimi saranno realizzati per un numero di 5 posti auto ed una superficie complessiva di Mq 62,50 e saranno dotati di corpi illuminanti per garantirne la fruizione in sicurezza anche durante le ore notturne. Stando agli indici R.U.E. i parcheggi da realizzare sono 3 ma ai sensi del D.C.C. n° 110 del 29-12-2020 si è optato per realizzare 2 posti auto aggiuntivi a servizio dell'istituto Mandela. A margine dei parcheggi sarà inoltre realizzato un piccolo spazio per il posizionamento dei cassonetti raccolta rifiuti di servizio comunitario.

Relativamente alle opere di cessione sarà individuata anche l'area di verde pubblico per una superficie di Mq 200 come da tabella giustificativa di seguito riportata. La manutenzione di quest'area sarà a carico dei promotori.

Si evidenza come tutti gli interventi in progetto sono previsti su area libera e che le opere non prevederanno in alcun modo movimenti terra che possano intaccare l'area boscata e la frana. Per garantire tale condizione, la costruzione del muro nord del garage sarà effettuata previa realizzazione di una modesta berlinese con pali trivellati in c.a. in modo da evitare fenomeni di erosione a carico della fascia di terreno individuata come area di tutela della frana quiescente.

Nell'ambito dell'intervento complessivo non saranno rimossi alberi ad esclusione dei due esemplari esistenti e posti lungo la strada per Cavandola peraltro oggi “soffocati” dalle infestanti presenti lungo l'argine e interferenti con la maggior parte delle opere di urbanizzazione. Gli stessi saranno ripiantati e altri esemplari, saranno messi a dimora a margine dell'area di verde di cessione e a contorno del lotto a mitigazione dell'intervento in progetto e per creare un corridoio ecologico col bosco e col verde profondo esistente nella parte settentrionale dell'area di intervento.

Infine si evidenzia come ad oggi non siano state previste opere riferibili al sistema di accessibilità carrabile e ciclopedonale individuato nella scheda di assetto urbanistico del PSC ma il contesto limitrofo stesso non ha tali dotazioni per di più poco si presta per essere trasformato/adattato. La strada SP 513 var è frequentata in maniera importante da traffico pesante e per come oggi è conformata non si presta per essere dotata di una pista ciclopedonale, se non con una trasformazione drastica ed economicamente rilevante anche da parte dell'Amministrazione per quanto riguarderebbe la continuità con i pedonali esistenti. Inoltre, nella porzione sommitale e di accesso all'abitato, a fianco del lotto oggetto di studio, passa attraverso una galleria che non ha dimensioni tali da consentire la realizzazione di un percorso ciclopedonale. Evidenziato infine come la stessa vicina località “Cavandola” non sia dotata delle connessioni sopra riportate, si ritiene che individuare tale accessibilità e sistema ciclopedonale a priori e senza un progetto organico di valenza perlomeno comunale, rischierebbe di portare alla realizzazione di un'opera fine a stessa, inutilizzata nel tempo e sicuramente priva di valenza comunitaria.

L'area in progetto sarà perimettrata con recinzione verde a maglia romboidale tranne in alcuni punti riferibili al prospetto di valle ed alle cancellate d'ingresso che saranno indicativamente realizzate in metallo comunque zincato e verniciato a polvere con tonalità di colore poco impattanti ed in continuità con le cromie adottate per gli edifici. Le opere di segregazione e chiusura del lotto, come del resto le altre, non andranno ad intaccare le aree boscate ma saranno realizzate ad una distanza mai inferiore a 1,5 metri da tali spazi.

Si precisa infine come le aree cortilive saranno dotate di caditoie/pozzetti per la raccolta delle acque piovane che come le acque di copertura dell'abitazione saranno inviate ad alcuni pozzetti di raccolta

e stoccaggio in modo da poter essere riutilizzate per l'irrigazione del verde di cessione e delle piante/arbusti oggetto di messa a dimora.

Si evidenzia infine che l'intervento sarà attuato in unico stralcio attuativo ed individuando un solo lotto d'intervento pertanto con la costruzione dell'abitazione unifamiliare e del garage pertinenziale si esaurirà la potenzialità del comparto

A chiarimento e dimostrazione del rispetto dei requisiti/indici/parametri di pianificazione previsti e della compatibilità progettuale con l'ambito in esame e col contesto limitrofo si allega una tabella riassuntiva e comparativa dell'intervento:

SCHEMA COMPARATIVA DELL'INTERVENTO CON RIFERIMENTO AI PARAMETRI URBANISTICI - Ambito NU2b(2)

PARAMETRO	Riferimenti da scheda di ambito PSC	Riferimenti da progetto misurati e individuati nella proposta d'accordo operativo	Scozzamento e verifica dei parametri	Considerazioni in merito al soddisfacimento dei requisiti richiesti
Superficie Territoriale - ST	Mq 7.760,00	Mq 7.180,00	- Mq 580,00	La differenza di superficie nasce dall'incongruenza tra le sovrapposizioni CTR, PSC e carasale che non trovano perfetta corrispondenza grafica
SU costruibile max	Mq 548 · 15 ab./tecnico	Mq 104,00 · 4 abitanti tecnico	- Mq 444,00 · 11 ab. In meno Verificato	Stando al calcolo parametrico avremmo 1,4 abitanti ogni 36,53 Mq di SU e tenuto conto della SU in progetto si ottengono 2,9 abitanti. Tenuto conto che il progetto prevede la costruzione di una villetta unifamiliare si ritiene opportuno individuare 4 abitanti risiedibili
Limiti e condizioni di fattibilità	Altezza massima abbattibile 8,50 m	Altezza massima di progetto 5,00 m	Altezza di progetto inferiore alla massima prevista · Verificato	L'edificio in progetto presenta un'altezza massima progettuale inferiore a quella massima consentita
	Approfondimenti in capo alla Relazione Geologica con riferimento alla frana quiescente	I progetto non prevede opere riferibili alla frana quiescente e il momento della relativa fase di rispetto	Vedi Relazione geologica	Si rimanda alla relazione geologica per gli specifici approfondimenti
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	Accesso urbano di comparto da attuare con progetto unitario	I progetto sarà attuato con un solo progetto da accuare sul lotto e non si prevedono altre lotte / strade	Comparto attuato con progetto unitario · Verificato	I progetti prevederà l'attuazione di un progetto unitario che si intreccia al progetto ed alla costruzione di una singola villetta unifamiliare
	Altezza massima degli edifici fissata in 8,50 metri	Altezza massima di progetto 5,00 m	Altezza di progetto inferiore alla massima prevista · Verificato	L'edificio in progetto presenta un'altezza massima progettuale inferiore a quella massima consentita
	Realizzazione di autonome interrate o parzialmente interrate	La cava messa in progetto è parzialmente interrata	Autonome parzialmente interrate · Verificato	Cava messa, come prescrive le contenute nella scheda ISC è prevista parzialmente interrata, di forma molto regolare e poco ripartita per garantire un buon inserimento ambientale
	Salvaguardia del bosco esistente	I progetto non prevede opere o manufatti riferibili col bosco esistente	L'area boschiva non sarà interrotta · Verificato	L'intervento in progetto non prevede opere o lavorazioni a carico dell'area boschiva che sarà salvaguardata e conservata come verde boschivo
	Parcheggi organizzati per facilitare di facile e immediata connessione con le abitazioni	I parcheggi saranno immediatamente a valle dell'abbattibile in progetto	I parcheggi saranno di facile e immediata accessibilità dall'abbattibile · Verificato	I parcheggi saranno realizzati immediatamente a valle dell'abbattibile e insisteranno di facile e immediata accessibilità e connessione con l'edificio in progetto
Dotazioni territoriali e prestazionali di qualità richiesta	Realizzazione del sistema di accessibilità carabile e ciclopedonale	I progetto ha individuato un accesso carabile / ciclopeditonale	Accesso carriato e ciclo pedonale previsti · Verificato	L'intervento in progetto individua un percorso di accesso ciclo pedonale di rete permanente connesso con l'adiacente strada comunale via Cavandola
	Reti tecnologiche e fognature	L'area sarà dotata di reti tecnologiche e sistema fognario	Dotazioni tecnologiche e fognature previste · Verificato	I progetti prevederà la realizzazione delle reti tecnologiche di servizio e dotazione all'abbattibile che sarà inoltre dotata di sistema fognario acqua bianche e nere. Quest'ultimo sarà disposto con sistemi puntuali nel rispetto delle normative vigenti
	Dotazione di verde pubblico pari a 50 Mq per ogni abitante risiedibile	I progetto prevede 4 abitanti risiedibili per i quali sarà necessario prevedere 200 Mq (50 mqx 4 ab.) di verde pubblico come effettivamente indicato nelle cavole progettuali	200 Mq previsti · Verificato	Nel progetto è stato individuato uno spazio di destinazione a verde pubblico con una superficie di 200 Mq come richiesto dai riferimenti di scheda
	Immovimenti terra dovranno essere supportati da relazione geologica	I progetto prevede movimenti terra con unico trattato nella relazione geologica	Vedi Relazione geologica	Si rimanda alla relazione geologica per gli specifici approfondimenti
	Prevedere, se necessario, opere per la mitigazione del rumore	L'intervento prevede la costruzione di una sola villetta unifamiliare che non potrà certamente essere individuata come fonte di rumore	La tipologia di intervento non comporta l'emissione di rumore per le quali sia necessario prevedere opere di mitigazione	I progetto prevede la costruzione di una solavilletta unifamiliare che non potrà essere individuata come fonte di emissione rumorosa per le quali non sarà necessario eseguire opere di attenuazione. Si rimanda alla relazione specalistica allegata al progetto
	Parcheggi pubblici P1	Non sono indicati gli indici in tabella che vengono applicati al parametro RUE nella misura di 15 Mq ogni 3,7 Mq di SU · 104,00 / 3,7 = 15 + Mq 42,16 Considerando 12,5 Mq per ogni posto auto avremo 3,37 posti auto P1	I progetto prevederà la realizzazione di n° 5 posti auto di P1 · Verificato	I progetto prevederà la realizzazione di n° 5 posti auto di P1 per garantire una buona dotazione territoriale a servizio della comunità locale
Funzione ammessa e capacità insediativa massima	Gli spazi permeabili non dovranno essere inferiori al 50%	I progetto prevederà la realizzazione di spazi im permeabili per una superficie pari a 1 Mq 550	la superficie permeabile sarà pari al 5% rispetto alla ST · Verificato	I progetto prevederà la realizzazione di una modesta superficie im permeabile che rispetto alla ST è molto inferiore e sicuramente non superiore al 50% massimo realizzabile
	Usi residenziali con capacità di SU max pari a 548 Mq e 57 alloggi	la SU in progetto è pari a 104,00 Mq ed è prevista la costruzione di un solo alloggio	SU in progetto decisamente inferiore a quella prevista e realizzazione di 1 solo alloggio · Verificato	L'intervento in progetto prevede la costruzione di una sola abitazione unifamiliare con una SU decisamente più bassa che non quella massima ammessa

INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

Come desumibile dagli elaborati grafici il progetto prevede la costruzione di una villetta unifamiliare di un piano fuori terra, di modesta altezza e dimensioni assolutamente contenute.

L'edificio viene ammorsato nell'area esistente con opere di sbancamento finalizzate alla realizzazione di un piano uniforme ove realizzare le fondazioni ed erigere la costruzione. A fianco dell'edificio sarà realizzato il garage, parzialmente interrato con piano d'imposta più basso e arretrato rispetto alla villetta.

Si ritiene che tali scelte progettuali permettano di limitare la percezione dell'immobile che così concepito risulta naturalmente inserimento nel contesto. Il parziale abbassamento e arretramento rispetto all'attuale piano campagna determina una immediata mitigazione dell'intervento complessivo che sarà ulteriormente rafforzata dalla messa a dimora di nuove essenze arboree e arbustive.

Da un punto di vista ambientale, come già sopra descritto nel paragrafo relativo alla progettazione, l'intervento risulta compatibile precisando inoltre che l'immobile sarà dotato di illuminazione esterna che sarà però conformata alle norme vigente in capo all'inquinamento luminoso oltre ad essere predisposta per essere programmata e di conseguenza spenta nelle ore notturne.

Anche i muri di contenimento, con particolare riguardo per quelli di a monte dello stradello di ingresso al lotto e dei parcheggi di cessione, sano armonizzati al contesto grazie alla piantumazione di essenze rampicanti e cascanti come *Hedera Elix* nelle diverse varietà

E' inoltre prevista la messa dimora di alberi a basso e medio fusto nella porzione di lotto posto lungo la SP 513 var, nell'area deputata a verde di cessione e a margine dello stradello di accesso al lotto verso la zona già boscata. Le essenze arboree saranno autoctone e indicativamente: *Acer Campestre*, *Fraxinus*, *Laburnum anagyroides*, *Cornus mas*, *Betula* ecc.

Tale scelta permette di creare una "barriera" verde di mitigazione rendendo l'intervento ancor più armonizzato rispetto al contesto complessivo oltre a dare continuità all'ecosistema bosco grazie a un corridoio ecologico di continuità tra il verde profondo e gli altri ambiti.

Si allega una sezione tipologica per dare evidenza come l'inserimento progettuale abbia cercato di armonizzare l'intervento col profilo naturale dell'ambito.

Foto-simulazione - Schema indicativo dell'inserimento paesaggistico



CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI SULLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO

Nella "Verifica di conformità ai vincoli", si dà atto analiticamente che le previsioni del piano siano conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. Pertanto il presente Capitolo ottempera a tale prescrizione e, in conformità a quanto riportato nel PSC e nel RUE vigenti, sono stati verificati i sistemi sensibili che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, limitatamente all'ambito territoriale d'intervento.

Si rileva una incongruenza grafica relativamente al rispetto stradale riportato nella cartografia del PSC e del RUE in quanto viene individuata una fascia di 30 mt lungo la SP 513, la normativa del RUE, all'art.B.56 comma 5 dell'Allegato "A", così riporta: "Nel caso in cui, prendendo a riferimento il centro del raggruppamento continuo di fabbricati, la delimitazione del Centro Abitato si estenda a ricoprendere un perimetro più vasto rispetto alla delimitazione del territorio urbanizzato, nei soli tratti di strada interposti tra la delimitazione del territorio urbanizzato e la delimitazione del Centro Abitato sono disapplicate le indicazioni riportate sulle tavole del PSC e del RUE volte a rappresentare graficamente le distanze rispetto alla strada da osservare nelle edificazioni e trovano esclusiva applicazione, le disposizioni in materia di distanze dalle strade previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione"; inoltre sempre all'art.B.56 comma 1 dell'Allegato "A", si definisce che "per le strade extraurbane secondarie, una distanza di mt. 10,00 per l'edificazione nei Centri Abitati e di mt. 1,50 per le recinzioni"; in effetti giustamente non viene riportata la fascia di rispetto stradale in corrispondenza del comparto NU2b (1) ubicato sul fronte stradale opposto.

Per quanto sopra, si ritiene corretto quanto riportato nel progetto dell'Accordo Operativo che prevede di mantenere una distanza della nuova edificazione dalla SP 513 di 10 mt.

Riprendendo dalla VAS vigente, le sensibilità del sistema che possono risentire degli effetti del Complessivamente si ritiene che l'intervento sia compatibile tenuto anche conto che:

- L'immobile in progetto ha requisiti energetici e strutturali di alto profilo e prevede l'utilizzo di fonti rinnovabili come da norme cogenti;
- È efficace da un punto di vista urbanistico, ambientale e sociale in quanto permette ad una giovane coppia di rimanere nel contesto montano del comune di Castelnovo ne' Monti che oggi trova sempre più difficoltà nel trattenere giovani e famiglie;
- Prevede la realizzazione di dotazioni territoriali come i parcheggi pubblici che saranno anche a servizio dell'Istituto scolastico Mandela;
- Si sposa con l'ambito territoriale limitrofo grazie a scelte di cromie, forme, dimensioni e finiture che trovano piena continuità con l'ambito locale;

Per tutti i motivi sopra riportati, per quanto indicato nella relazione oltre che negli elaborati integrativi, valutata la compatibilità ambientale e paesaggistica preso inoltre atto dell'importante valenza sociale dell'opera, si ritiene che l'intervento sia complessivamente compatibile e funzionale

I Tecnici