

# **COMUNE DI CASALGRANDE**

*(Provincia di Reggio Emilia)*

## **VARIANTE SPECIFICA AL PSC E RUE VIGENTI (ART. 4 COMMA 4 LETTERA a) L.R. 24/2017)**

### **VAS RELAZIONE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA**

**Elaborato**

# **B**

**Il progettista**  
Arch. Aldo Caiti

**Gruppo di lavoro**  
Ing. Simone Caiti  
Arch. Giorgio Paterlini  
Rag. Davide Rombi

Ottobre 2021  
Prat 4644 bis

**centro cooperativo di progettazione**  
società cooperativa  
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794

www.ccdprog.com  
info@ccdprog.com  
C.F. P.IVA 00474840352  
reg. soc. Trib. RE n. 7636





PREMESSA.....	4
INTRODUZIONE .....	4
CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE.....	9
DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE PROPOSTA.....	9
STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E SISTEMA DEI VINCOLI.....	16
SCHEDA DI VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' .....	21
INDICAZIONI PER IL MONITORAGGIO .....	24
SINTESI NON TECNICA .....	24

## **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 e successivamente modificati con varianti specifiche.

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).

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.

Il presente documento costituisce il rapporto ambientale della 4<sup>a</sup> variante specifica al PSC e 6<sup>a</sup> variante al RUE che occorre adottare per rendere conformi i due strumenti urbanistici al progetto di variante sopra riassunto.

## **INTRODUZIONE**

Il procedimento di VALSAT, nel rispetto della direttiva 2001/42/CE, previsto dall'art. 18 della L.R. n° 24/2017, come parte integrante del processo d'elaborazione ed approvazione degli strumenti pianificatori a livello regionale, provinciale e comunale, supporta le scelte di piano al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile prendendo in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani.

## RIFERIMENTI NORMATIVI

È di recente approvazione la nuova LR n.24 del 21/12/2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del Territorio" che al Capo III tratta la Sostenibilità ambientale dei Piani rimandando al rispetto della Direttiva 2001/42/CE a cui si ispirano il D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs. 4/2008.

La procedura sviluppata per l'analisi e la valutazione del quadro ambientale di riferimento per la variante al PSC di Casalgrande in esame, assume i passi contenuti nella Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente così come recepiti dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (come modificato dai D.Lgs. n. 4/2008 e n. 30/2009), relativi al "Rapporto ambientale" ovvero al documento del piano o programma ove sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o programma medesimo potrebbe avere sull'ambiente, oltre le ragionevoli alternative funzionali agli obiettivi e all'ambito territoriale specifico.

Lo schema rappresentativo dei contenuti del rapporto è ispirato ai punti dell'allegato VI del D.Lgs. n. 4/2008. Ulteriori precisazioni sono state introdotte dalla LR 6/2009, che ha sostituito integralmente l'art. 5 (valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani) della LR 20/2000, e dalla relativa Circolare illustrativa dell'1.2.2010.

## LINEE GUIDA E PERCORSO METODOLOGICO ADOTTATO

Il decreto 4/2008 specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica.

Nel caso in esame l'Autorità Procedente è il Comune di Casalgrande, e l'Autorità Competente è la Provincia di Reggio Emilia.

L'autorità procedente deve redigere il rapporto ambientale, comprendente "una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente" che è prevedibile deriveranno dalla sua attuazione utilizzando, se pertinenti, gli approfondimenti già effettuati nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisiti in attuazione di altre disposizioni normative.

Tale rapporto ambientale accompagna la proposta di piano/variante ed individua i possibili impatti ambientali derivanti dall'azione e le misure idonee per impedirli, mitigarli e compensarli alla luce delle possibili alternative, concorrendo alla definizione di un piano di monitoraggio da esplicitare nel documento di VAS.

Lo schema metodologico, conformemente ai punti enunciati nell'allegato VI D.Lgs 4/2008, prevede un percorso di analisi delle azioni proposte sintetico ed immediato volto a verificare le coerenze con i piani sovraordinati e i possibili impatti sulle matrici ambientali sensibili, utile ad orientare le scelte di piano. Tale strumento valutativo è stato impostato in modo da poter fornire indicazioni e strumenti per il processo decisionale successivo.

Il modello concettuale generale per le relazioni tra le differenti componenti e fattori del sistema ambientale e territoriale considerato a livello comunale, prevede il riconoscimento delle seguenti categorie di elementi:

- attività del piano (variante);
- sensibilità del sistema da considerare;
- stime di effetto, intese come livelli di criticità potenziale;
- risposte proponibili per limitare le criticità;
- monitoraggio del processo a valle per verificare le attese ed eventualmente perfezionare il processo decisionale stesso.

Le sensibilità del sistema che possono risentire degli effetti delle attività del piano sono state raggruppate nelle seguenti categorie, utilizzate anche nelle analisi ambientali del PTCP, coerenti per quanto riguarda la natura degli elementi afferenti oltre che coerenti per gli aspetti di analisi tecnica:

<b>SSE</b>	<b>Sistemi di sensibilità</b>
GEO	Sistema geologico-geomorfologico
IDR	Sistema idrico
ECO	Sistema ecologico e Parchi
AGR	Sistema agricolo
PAE	Paesaggio culturale
ANTR	Sistema antropico

Tabella – Elenco dei sistemi di sensibilità utilizzati per la valutazione di sostenibilità delle varianti di piano.

Trattandosi di variante a strumenti urbanistici vigenti, per il principio di non duplicazione, si farà riferimento agli elaborati tecnici ed alle tavole grafiche tematiche esistenti, che riassumono le molteplici analisi conoscitive e valutative già condotte per la loro stesura.

Nelle pagine seguenti si riportano i descrittori elementari dei suddetti sistemi di sensibilità utilizzati nel PTCP:

A tali descrittori è assegnato un punteggio di rilevanza (1: moderata; 2: discreta; 3: elevata) in base:

- al ruolo programmatico
- alla posizione nelle gerarchie di valore
- alla posizione nelle gerarchie di criticità.

Il PSC vigente riporta nelle tavole di VAS i vincoli e gli elementi dei sistemi sensibili del PTCP riassunti e riportati anche nelle tavole di PSC e più avanti analizzate.

**Sensibilità' del sistema geologico-geomorfologico (GEO)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
GEO	Dossi di valore paesistico	P	R		2
GEO	Dossi	P	R		1
GEO	Calanchi	P	R	K	3
GEO	Sviluppo in blocco	(P)	R	KK	3
GEO	Frana di crollo	(P)	R	KK	3
GEO	Frana attiva	(P)	R	KK	3
GEO	Altre categorie di instabilità dei versanti	(P)	R	K	2
GEO	Geositi		RR		2
GEO	Affioramenti di valore paesistico		R		1
GEO	Circhi glaciali		R		1
GEO	Forre		R		1
GEO	Affioramenti		R		1
GEO	Cave: attive o in sistemazione		R	KK	3
GEO	Cave: abbandonate		R	K	2
GEO	Eventuale instabilità di suoli di pianura		R	K	1
GEO	Stabilità mediocre di suoli di pianura		R	K	1

**Sensibilità' del sistema idrico (IDR)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
IDR	Zone di tutela assoluta intorno a laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 40)	P	RR		3
IDR	Zone di tutela ordinaria intorno a laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 40)	P	R		2
IDR	Zone di tutela delle goleni del Po (Art. 40)	P	R		2
IDR	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 41)	P	RR		3
IDR	Fontanili	P	RR		3
IDR	Sistema delle bonifiche storiche	P	R		2
IDR	Fascia A del PAI	P	RR	K	3
IDR	Fascia B del PAI	P	RR	K	3
IDR	Fascia C del PAI	P	R	K	1
IDR	Corsi d'acqua ad uso polivalente	P	R		2
IDR	PS267: aree a rischio idrogeologico molto elevato	P	R		2
IDR	Settore A: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda	P	R		2
IDR	Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda	P	R		2
IDR	Settore C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B	P	R		2
IDR	Settore D: fasce adiacenti agli alvei fluviali (250mt per lato) con prevalente alimentazione laterale subalvea	P	R		2
IDR	Vulnerabilità acque sotterranee ai Nitrati	P	R	K	1
IDR	Depositi morenici. Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare - montano	P	R		2
IDR	Ammassi rocciosi. Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare - montano	P	R		2
IDR	Coperture detritiche, prev. associate ad ammassi rocciosi. Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare - montano	P	R		2
IDR	Zone di protezione delle acque superficiali. Zona di protezione del corpo idrico T. Riarbero	P	R		2
IDR	Aree rispetto pozzi ad uso idropotabile		RR		3
IDR	Sorgenti di valore		RR		3
IDR	Aree di possibile alimentazione delle sorgenti captate a scopo idropotabile		R		2
IDR	Approvvigionamenti idrici (fonti, acquedotti, ecc.)		R		2
IDR	Cascate		R		2
IDR	Corsi d'acqua		R		2
IDR	Canali		R		1
IDR	Aree inondate		R	K	2
IDR	Argini		R		1
IDR	Argini critici		R	K	2
IDR	Traverse		R	K	1
IDR	Dighe		R	K	1
IDR	Depuratori (con AE)		R	K	1

**Sensibilità' del sistema ecologico e dei parchi (ECO)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
ECO	Parco Nazionale	P	R		2
ECO	Riserve	P	RR		3
ECO	Aree di Riequilibrio Ecologico ARE	(P)	R		2
ECO	Parchi Provinciali	(P)	R		2
ECO	Habitat regionali comunitari	(P)	RR		3
ECO	Rete Natura 2000 sic e zps	(P)	R		2
ECO	Oasi Piano Faunistico Venatorio	(P)	R		2
ECO	Aree di reperimento ARE Reggio Emilia	P	R		2
ECO	Aree di reperimento ARE Rubiera	P	R		2
ECO	Aree di reperimento ARE TAV	P	R		2
ECO	Aree di reperimento di un'area protetta del Fiume Secchia	P	R		2
ECO	Aree di reperimento RNO Campoterra	P	R		2
ECO	Zone di tutela naturalistica	P	R		2
ECO	Corridoi primari planiziali (buffer)	P	RR		3
ECO	Gangli planiziali	P	R		2
ECO	Corridoi secondari in ambito planiziale	P	R		1
ECO	Corridoi primari pedecollinari	P	R		3
ECO	Corridoi primari pedecollinari (buffer)	P	R		2
ECO	Capisaldi collinari-montani	P	R		2
ECO	Connessioni primarie in ambito collinare-montano	P	R		2
ECO	Aree di Interesse naturalistico senza Istituto di tutela - Altre segnalazioni	P	R		2
ECO	Principali direttrici esterne di connettività	P	R		2
ECO	Corridoi fluviali primari	P	R		1
ECO	Selezione Ecomosaici	P	R		1
ECO	Principali elementi di frammentazione	P	R	K	1
ECO	Principali punti di conflitto	P	R	K	1
ECO	Varchi a rischio	P	RR		2
ECO	Sistema forestale boschivo (Art.36)	P	R		2
ECO	Abete bianco / Pino silvestre		RR		3
ECO	Praterie e cespuglieti		R		2

**Sensibilità' del sistema agricolo (AGR)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
AGR	Zone di vocazione produttiva collinare	P	R		3
AGR	Suoli ad alta capacità d'uso agricolo	P	R	K	2
AGR	Vigneti e frutteti		R	K	2
AGR	Pirati stabili		R		2
AGR	Insedamenti rurali rilevanti		R	K	2
AGR	Aziende zootecniche (bovini)		R	K	1
AGR	Aziende zootecniche (suini)		R	KK	1

**Sensibilità' del sistema del paesaggio culturale (PAE)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
PAE	Zone ed elementi di Interesse storico e archeologico (Art.47)	P	RR		3
PAE	Centri e nuclei storici (Art.49)	P	RR		3
PAE	Strutture insediative storiche e strutture insediative territoriali storiche non urbane (Art.50)	P	R		2
PAE	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione zone (Art.48)	P	R		2
PAE	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione elementi (Art.48)	P	R		2
PAE	Viabilità storica (Art.51)	P	R		2
PAE	Viabilità panoramica (Art.51)	P	R		2
PAE	Aree ex Artt.136 e 142 D.lgs 42/2004	P	R		2
PAE	Sistema collinare (Art.37)	P	R		1
PAE	Sistema dei crinali (Art.37)	P	R		1
PAE	Zone di Interesse paesaggistico amb (Art.42)	P	R		2
PAE	Punti panoramici significativi		R		2
PAE	Contesti di valore paesistico		R		2
PAE	Relazioni visive strutturanti 01		R		1
PAE	Relazioni visive strutturanti 02		R		1

**Sensibilità del sistema antropico (ANTR)**

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
ANTR	Residenziale e Servizi		RR	K	3
ANTR	Residenziale previsionale		R	K	2
ANTR	Edifici per l'istruzione e la sanità		RR	K	3
ANTR	Verde urbano e sportivo		R		2
ANTR	Zone produttive esistenti		R	K	2
ANTR	Zone produttive in espansione	(P)	R	K	1
ANTR	Aziende RIR totali	(P)	R	KK	3
ANTR	Discariche		R	KK	3
ANTR	Ferrovie nazionali / sistema ferroviario regionale (regionali e concesse)		R	K	2
ANTR	Ferrovia Alta Velocità		R	KK	2
ANTR	Autostrade		R	KK	2
ANTR	Strade di Interesse statale e regionale		R	K	2
ANTR	Strade di Interesse provinciale		R	K	1
ANTR	Strade panoramiche di ordine		R		2
ANTR	Sentieri		R		1
ANTR	Piste da sci		R	K	1
ANTR	Linee elettriche aeree		R	K	1
ANTR	Cabine elettriche		R	K	1

A valle delle analisi di dettaglio sui sistemi sensibili, si è effettuata l'analisi degli effetti potenziali della variante e delle criticità complessive che ne possono scaturire, con le conseguenti eventuali necessità di mitigazione o compensazione.

**CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE**

Per le analisi della variante in oggetto si è fatto riferimento ai dati riportati nel PSC vigente e nel relativo documento di Valsat.

**DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VARIANTE PROPOSTA**

Località Villalunga



**Figura 1** – Localizzazione della variante su vista satellitare

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", con la 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 nei documenti della variante urbanistica e più avanti in questo documento lo stralcio della tavola 3.0 - sistemazione generale, 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 apicoltore 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, 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.

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 ricomprese in ambito soggetto a strumento urbanistico preventivo vigente ma non urbanizzato ed edificato 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 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 nell'ambito delle zone del territorio urbanizzato della vigente strumentazione urbanistica quella che sembra corrispondere meglio agli obiettivi d'intervento illustrati in precedenza è la zona "verde di protezione ambientale" individuata nella tav 1 in scala 1:10000 del PSC vigente con specifica simbologia ideogrammatica nei contesti del tessuto urbano consolidato e con retinatura verde chiaro nelle tavole di RUE vigente.

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 su base C.T.R. in scala 1:5000, sono regolamentate all'art. 21.18

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 del soggetto attuatore del PUA ad un diritto edificatorio per 1637,5 mq di Sc residenziale e 27 alloggi e dell'impegno a sistemare ad orto botanico circa 8.000 mq di aree di proprietà riclassificate a verde di protezione ambientale, l'amministrazione comunale ritiene congruente assicurare all'area oggetto di variante una potenzialità edificatoria massima per la realizzazione di un unico manufatto edilizio a basso impatto ambientale di 190 mq di Sc e con H max di H 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) ovvero da accesso agricolo esistente su via Turati.

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).

La proposta di variante normativa ha il seguente tenore letterale:

<<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 possibile 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.>>

In sintesi la variante in oggetto determina:

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).

#### ASPETTI QUANTITATIVI

A fronte della rinuncia a costruire 1637,5 mq di Sc per 18 alloggi in edifici condominiali e 9 alloggi in edifici a schiera, è resa possibile per intervento diretto 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

- Si riduce la quantità di Sc costruibile di mq 1637.5 per usi prevalentemente residenziali;
- Si consente la costruzione di un fabbricato a basso impatto ambientale, di Sc max mq. 190 con funzione di deposito attrezzi per manutenzione di aree verdi.
- incremento per circa mq 8000 di aree a “verde di protezione ambientale” di proprietà privata ma regolate tramite convenzione d'uso pubblico per visite guidate da parte dei bambini delle scuole dell'infanzia e degli alunni della scuola dell'obbligo del territorio comunale.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione illustrativa della variante urbanistica.

## PROPOSTA DI VARIANTE AL PSC

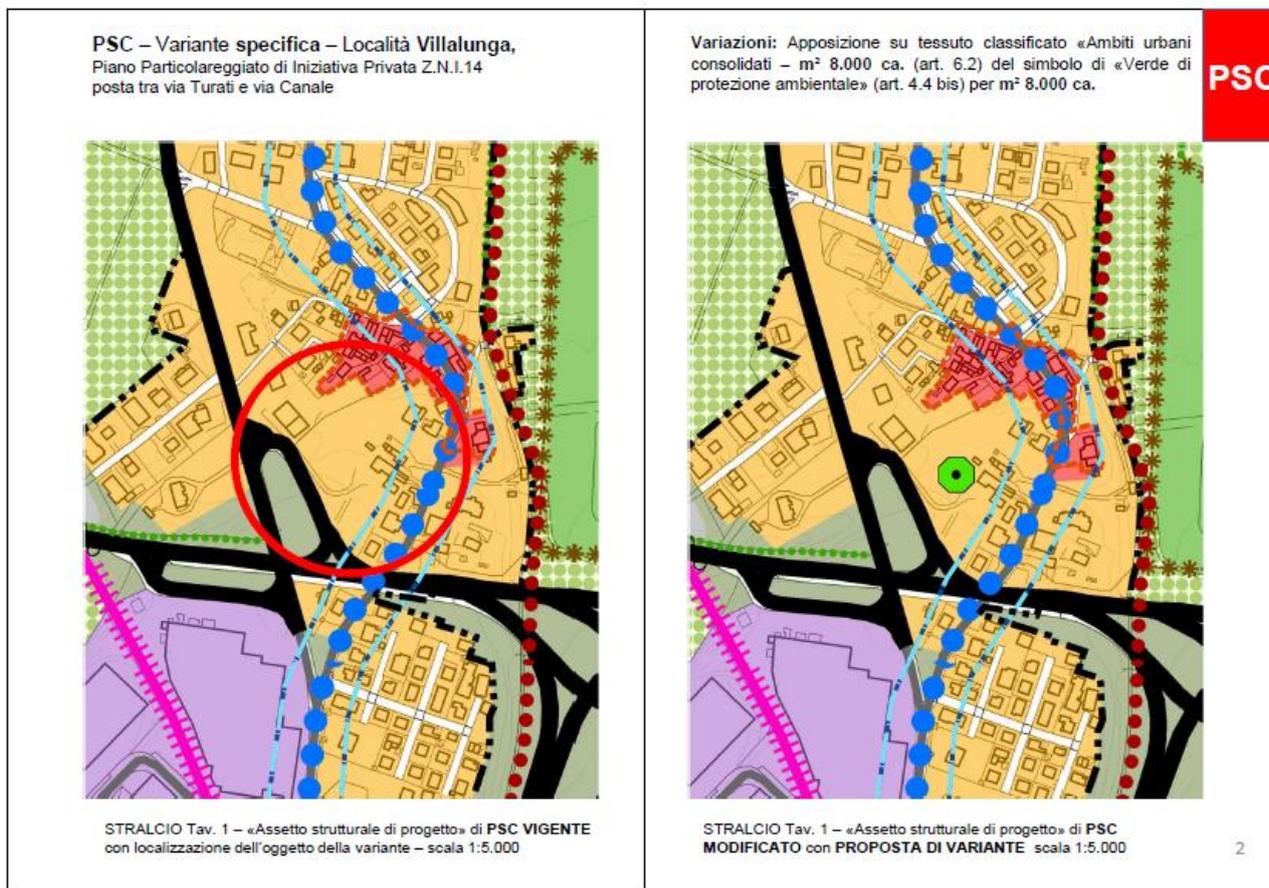
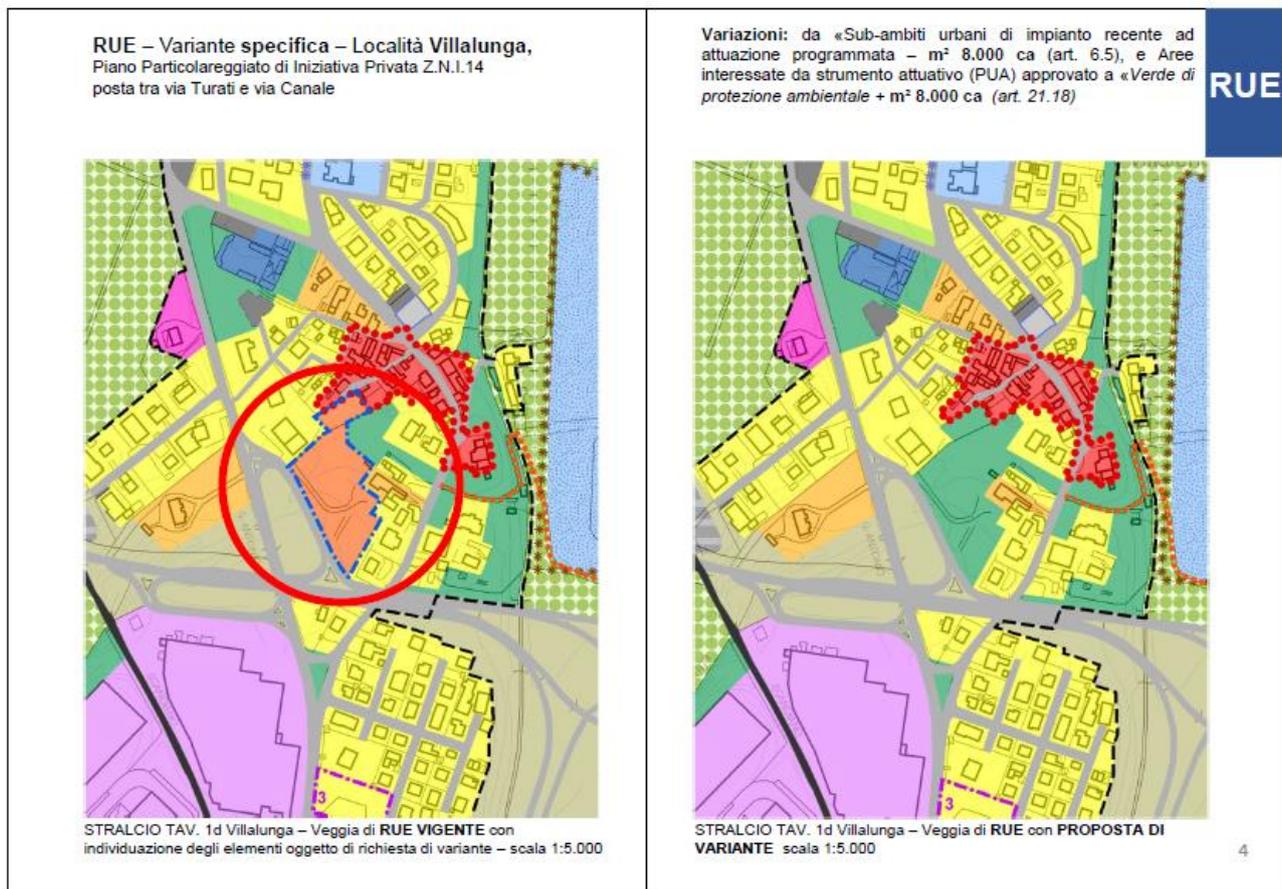


Figura 2 – proposta di variante al PSC

## PROPOSTA DI VARIANTE AL RUE



**Figura 3** – proposta di variante al RUE

## STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E SISTEMA DEI VINCOLI

PSC



**Figura 4** – Localizzazione della variante su **STRALCIO PSC - TAV.1**

Le aree sono collocate nel centro abitato di Villalunga tra la strada provinciale n°. 51 Veggia - Rubiera (Via Volta) che è viabilità di interesse regionale esistente ed il nucleo storico di Villalunga, in ambiti urbani consolidati, tutta via Canale è un'asse di riqualificazione diffusa.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole dei Vincoli.

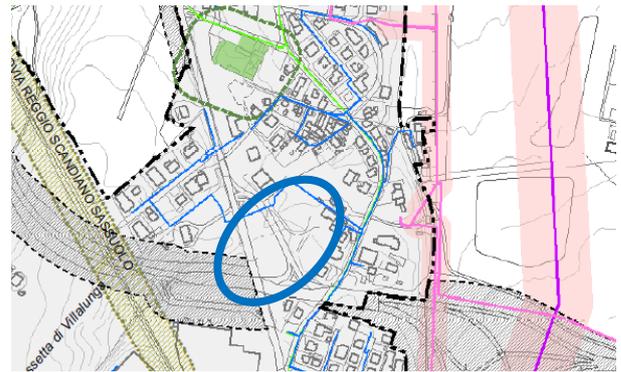
Il lotto è attiguo al perimetro di centro storico (tav 2a "Tutela degli elementi storico ambientali e culturali") e nella porzione nord è attraversato da un tratto di linea gas in bassa pressione, (tav 2b "Fasce di rispetto").

Come emerge dalla tav 2c "Tutele delle risorse idriche, assetto geologico e stabilità dei versanti", il lotto ricade su zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con valori del fattore di amplificazione della PG pari a 2.1 e nel settore B di protezione delle acque sotterranee per ricarica indiretta delle falde con classi di infiltrazione potenziale comparativa moderata.

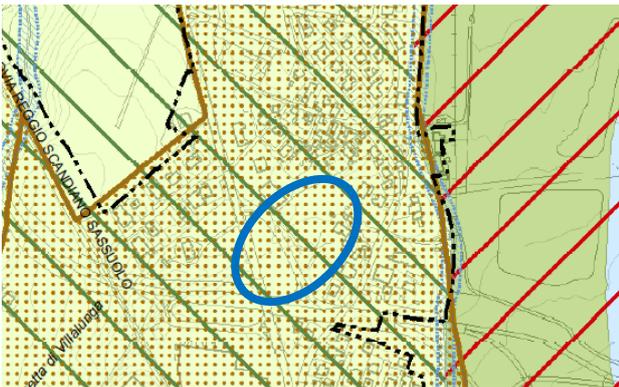
Il PTCP 2016 inserisce le aree tra quelle in classe C con effetti attesi di amplificazione stratigrafica (rif tav. P9a 219NO).



PSC Tav 2a



PSC Tav 2b

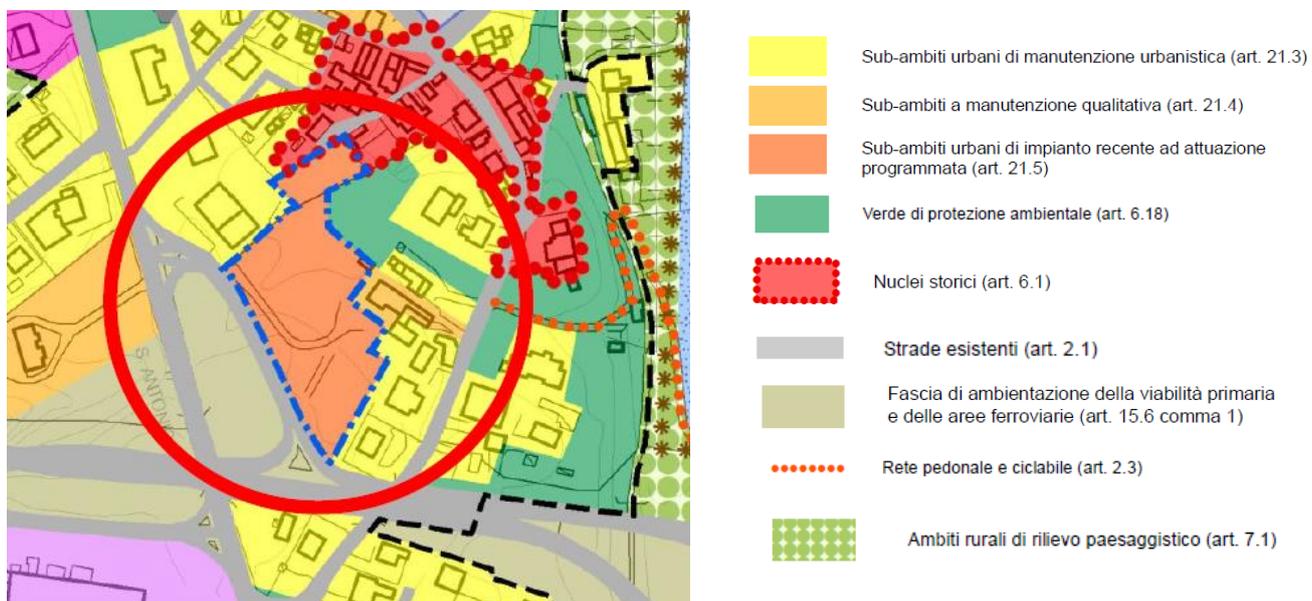


PSC Tav 2c.

**Figura 5** – Localizzazione della variante su **STRALCI PSC - TAVV.2**

Il PTCP non riporta elementi di criticità ambientale e/o vincoli diversi da quelli indicati nelle tavole sopra riportate.

## RUE



**Figura 6 – Localizzazione della variante su STRALCIO RUE - TAV.1D – Villalunga - Veggia**

Nel Rue il lotto è inserito nei sub ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata collocato tra sub ambiti urbani di manutenzione urbanistica, strade esistenti e zone a verde di protezione ambientale.

## PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI

Il lotto di variante come gran parte del territorio comunale rientra tra le aree con scenari a pericolosità P2 per il reticolo secondario (alluvioni poco frequenti di media probabilità).

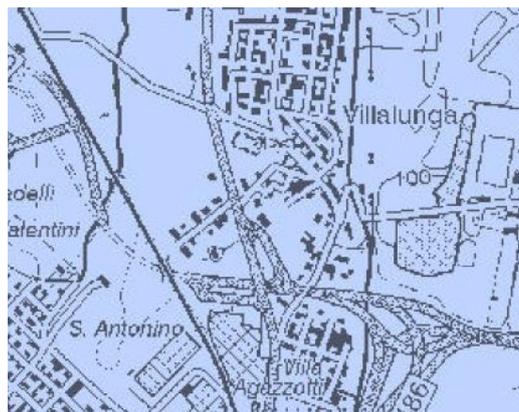


Figura 7 – PTCP STRALCIO PGRA Tav P7bis 219 NO

## PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Il lotto di variante è interno alla UTO L, classificato in parte in classe III ed in parte in classe IV in quanto aree prospicienti le infrastrutture viarie.

Buona parte del lotto inoltre è interessato dalla fascia di pertinenza acustica della strada di tipo C2, la SP 51.



Figura 8 – STRALCIO ZAC Tav 3

## PROGRAMMA INTEGRATO ZNI 14

Di seguito si riporta l'estratto della tavola di zonizzazione del progetto concesso e ad oggi non attuato.



**Figura 9** – Programma integrato stralcio

## **SCHEDA DI VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'**

Come già descritto nel paragrafo relativo al percorso metodologico adottato, le valutazioni specifiche della variante sono esplicitate nella scheda di Valutazione di sostenibilità che riporta nel dettaglio:

### *Informazioni sulle pressioni attese*

- Fattori territoriali
- Consumi di suolo
- Mobilità e trasporti
- Uso dell'acqua
- Energia
- Inserimento nel paesaggio e nell'ecosistema
- Materiali e Rifiuti
- Emissioni

### *Quadro sintetico delle criticità potenziali relativi ai sistemi sensibili:*

- Sistema geologico-geomorfologico
- Sistema idrico
- Sistema ecologico e Parchi
- Sistema agricolo
- Paesaggio culturale
- Sistema antropico

### *Condizioni di sostenibilità dell'azione*

- Sistema geologico-geomorfologico
- Sistema idrico
- Sistema ecologico e Parchi
- Sistema agricolo
- Paesaggio culturale
- Sistema antropico

## INFORMAZIONI SULLE PRESSIONI ATTESE

<b>FATTORI TERRITORIALI – TE</b>
La variante comporta la riclassificazione di aree ancora inedificate di un comparto ad attuazione programmata per usi prevalentemente residenziali di circa 8000 mq, in aree per verde di protezione ambientale, con la sola possibilità di costruire un edificio di massimo 190 mq di sc per ricovero attrezzi agricoli.
<b>MOBILITA' E TRASPORTI – MT</b>
L'intervento di variante riduce le pressioni eliminando lotti edificabili e la viabilità di penetrazione a servizio degli stessi.
<b>ACQUA – AQ</b>
La variante produce impatti positivi sul sistema idrico con l'eliminazione di superfici impermeabili e dei carichi idraulici conseguenti sul reticolo superficiale in caso di pioggia.
<b>ENERGIA – EN</b>
Con l'eliminazione dell'edificazione si annullano gli impatti sui consumi energetici.
<b>INSERIMENTO NEL PAESAGGIO E NELL'ECOSISTEMA – IN</b>
La variante oltre all'eliminazione di un ambito edificato comporta la realizzazione di un'area verde di protezione ambientale in cui si prevede la realizzazione di un orto botanico e in cui è consentita l'attività di apicoltore.
<b>MATERIALI E RIFIUTI – MR</b>
Nessuna pressione prevista.
<b>EMISSIONI – EM</b>
Nessuna pressione prevista. Impatti positivi si hanno per la riduzione del carico urbanistico a seguito della mancata realizzazione di 27 alloggi e realizzazione di un orto botanico.

## QUADRO SINTETICO DELLE CRITICITA' POTENZIALI

<b>Sistemi Sensibili</b>	<b>Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano</b>
Sistema Geologico-Geomorfologico	Aree di classe C con effetti attesi di amplificazione stratigrafica. Ma bassa criticità potenziale a seguito degli usi previsti per la realizzazione di un deposito attrezzi di 190 mq. di Sc e altezza max. 5 metri in verde di protezione ambientale. Area collocata in zona P2 del PGRA
Sistema Idrico	Zona di ricarica indiretta della falda con classe di infiltrazione comparativa moderata. Decremento delle superfici impermeabilizzate
Sistema Ecologico e Naturalistico	Incremento delle aree a verde
Sistema Agricolo	Nessuno impatto
Paesaggio Culturale	Nessuna criticità
Sistema Antropico	Nessuna criticità per riduzione del carico urbanistico e realizzazione di orto botanico.

## CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DELL'AZIONE

<b>Sistemi Sensibili</b>	<b>Descrizione interventi mitigatori</b>
Sistema Geologico - Geomorfologico	Per la costruzione del deposito attrezzi ci si dovrà attenere alle disposizioni del geologo.
Sistema Idrico	La variante migliora gli impatti attesi con riduzione delle aree impermeabilizzate.
Sistema Ecologico e Naturalistico	Impatti positivi per realizzazione orto botanico e attività di apicoltura.
Sistema Agricolo	Nessuna mitigazione necessaria
Paesaggio Culturale	Interventi non necessari
Sistema Antropico	La realizzazione di un orto botanico in area a verde di protezione ambientale incrementa la sostenibilità e la qualità urbana della frazione e contribuisce alla riduzione del fenomeno dell'isola di calore e incrementa l'assorbimento degli inquinanti atmosferici.

## **INDICAZIONI PER IL MONITORAGGIO**

Il monitoraggio degli effetti viene effettuato seguendo il piano di monitoraggio previsto nel PSC vigente a cui si rimanda.

## **SINTESI NON TECNICA**

Il documento di VAS cui si riferisce il presente testo, ha affrontato l'analisi dello stato di fatto e gli obiettivi/strategie di progetto attraverso l'utilizzo degli strumenti vigenti e strumenti di piano sovraordinati.

Il percorso metodologico adottato ha seguito i passi indicati dal decreto 4/2008 e quelli indicati dal PTCP riprendendo dunque le metodologie utilizzate per la valutazione ambientale del PSC vigente di cui si predispone la variante specifica.

In una prima sezione si è analizzato lo stato di fatto e il sistema dei vincoli ripresi dal PSC vigente e verificati rispetto al PTCP.

Coerentemente con il PTCP si sono selezionati i descrittori elementari dei sistemi di sensibilità caratterizzanti il territorio comunale per l'ambito di variante.

E' stata implementata infine la scheda di sostenibilità, che riporta in modo più dettagliato una sezione sulle pressioni attese per passare poi alla sezione sulle criticità potenziali e alla sezione sulle condizioni di sostenibilità delle azioni proposte riferite ai seguenti sistemi sensibili:

SSE	Sistemi di sensibilità
GEO	Sistema geologico-geomorfologico
IDR	Sistema idrico
ECO	Sistema ecologico e Parchi
PAE	Paesaggio culturale
ANTR	Sistema antropico

La variante al PSC e al RUE comporta la riclassificazione di aree del territorio consolidato destinate ad usi residenziali con progetto approvato per circa 27 alloggi ad oggi ancora inedificate, ad aree per verde di protezione ambientale per una estensione di circa 8000 mq.

Tale variante si ritiene dunque essere migliorativa per gli impatti sull'ambiente considerando il decremento del carico urbanistico per 27 alloggi e conseguenti benefici per gli impatti in atmosfera,

rumore, impermeabilizzazione dei suoli e carico idraulico oltre che miglioramento del microclima locale con la realizzazione di un orto botanico che riduce il fenomeno dell'isola di calore e concorre alla riqualificazione urbana di quartiere.

La variante dunque concorre al raggiungimento degli obiettivi comunali di riduzione del consumo di suolo, riduzione degli impatti idraulici e miglioramento del microclima e del benessere ambientale e alla riqualificazione urbana.

Il monitoraggio degli effetti verrà effettuato con le procedure in uso dal Comune, seguendo il piano di monitoraggio riportato nel PSC vigente.