

REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. del

1° VARIANTE 2013 (L.R. n.47/78, art.15, comma 4°) RAPPORTO PRELIMINARE

Sindaco e Assessore Urbanistica
Oreste ZURLINI

Assessore Lavori Pubblici ed Edilizia Privata
Giuseppe BORRI

Ufficio Tecnico Comunale
Responsabile II Settore – Vincenzo UGOLINI
Responsabile IV Settore – Fabio TESTI

INDICE

PREMESSA

SCHEDA VALSAT RELATIVA ALL'INTERVENTO

1. Inquadramento dell'intervento

- 1.1. Localizzazione
- 1.2. Caratteri morfologici e funzionali
- 1.3. Dati metrici

2. Caratteristiche dell'intervento

- 2.1. Obiettivi della pianificazione
- 2.2. Obiettivi specifici dell'intervento
- 2.3. Prescrizioni urbanistiche: funzioni
- 2.4. Potenzialità edificatoria massima
- 2.5. Dotazioni territoriali ed altre prescrizioni di qualità urbane richieste

3. Caratteristiche ambientali, sostenibilità dell'intervento

- 3.1. Qualità dell'aria
- 3.2. Risorse idriche
- 3.3. Suolo e sottosuolo
- 3.4. Energia
- 3.5. Rumore
- 3.6. Rifiuti
- 3.7. Paesaggio
- 3.8. Mobilità

Premessa

In materia di pianificazione urbanistica, l'art. 9 del Decreto Legislativo 03.04.2006 n. 152, così come modificato dal successivo D.L. n. 4 del 16.01.2008, prescrive la stesura del Rapporto Preliminare Ambientale che, nel caso di piani e programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica, deve essere redatto preventivamente alle procedure di approvazione degli stessi piani e/o programmi, quale parte integrante e sostanziale della documentazione stessa del piano o del programma proposto o adottato e da approvarsi.

Nel rapporto ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso. L'Allegato 1 alla parte seconda del medesimo decreto, riporta altresì le informazioni da fornire a tale scopo nei limiti in cui possono essere ragionevolmente richieste, tenuto conto del livello delle conoscenze e dei metodi di valutazione correnti, dei contenuti e del livello di dettaglio del piano o del programma e, nei casi di processi di pianificazione a più livelli, fermo restando che taluni aspetti potrebbero essere valutati e trattati in termini più adeguati in fasi successive dello stesso procedimento.

Per redigere il rapporto ambientale possono essere utilizzate le informazioni di cui allo stesso Allegato 1, concernenti gli effetti ambientali del piano e del programma oggetto di valutazione, che siano comunque disponibili, anche quando ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative.

Il rapporto ambientale di che trattasi si completa altresì di una relazione di sintesi dei contenuti del piano o programma proposto, oltre che dei dati e di ulteriori informazioni, contenuti/e nel rapporto stesso.

SCHEDA VALSAT RELATIVA ALL'INTERVENTO

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

La variante urbanistica oggetto del presente referto si occupa di diversi temi, in parte frutto di puntuali istanze presentate da soggetti privati ed in parte derivanti da un lavoro d'ufficio che ha messo a fuoco la necessità di alcuni adeguamenti che, per loro specifiche caratteristiche e soggetti proponenti, possono suddividersi nei seguenti n. 5 ordini di classificazione:

- A. Travaso di capacità edificatorie per interventi residenziali di tipo diretto da un ambito all'altro del territorio comunale urbanizzato (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati e conseguente accordo di pianificazione sottoscritto con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24.03.2000 n. 18);
- B. Modifiche alla cartografia di P.R.G. (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati);
- C. Modifiche alla cartografia di P.R.G. ed alle norme di attuazione del P.R.G. (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati);
- D. Modifiche alle norme di attuazione del P.R.G. (a seguito di puntuali istanze di soggetti privati);
- E. Modifiche alle norme di attuazione del P.R.G. (proposte d'ufficio).

Per quanto sopra:

- il procedimento di variante di cui al punto A., attraverso la cancellazione dell'attuale comparto edificatorio L3 (che il vigente PRG identifica il località Villa Gazzata, per una superficie fondiaria SF di mq 3.450 circa ed una capacità edificatoria definita in mq 1.320 di superficie utile SU) e la successiva identificazione di un nuovo comparto (destinato a mantenere la medesima sigla di identificazione del precedente, nello specifico insediato nel quadrante territoriale ad ovest del centro abitato locale, suddiviso in n. 2 sub-comparti, rispettivamente della superficie fondiaria SF di mq 2.780 circa e di mq 2.646 circa, tra loro suddivisi da un sistema di mobilità carrabile e pedonale in prosecuzione di un tratto di viabilità esistente, il tutto per una capacità edificatoria massima ammissibile di mq. 1.320 di superficie utile SU), per quanto equipollente per capacità edificatoria e carico urbanistico a quanto oggetto di evizione dal summenzionato comparto di Villa Gazzata, di fatto introduce un nuovo ambito territoriale da sottoporre a futuri interventi di edificazione e, come tale, assoggettabile alle procedure di cui al presente rapporto;
- di contro, il procedimento di variante relativo ai restanti temi (così come indicati ai punti B-C-D-E del comma precedente), in quanto inerenti a parziali adeguamenti del PRG vigente che, anche quando riferiti a specifici ambiti di intervento, non vanno ad alterarne le capacità edificatorie già insediate o ammissibili, tanto da ritenere che il procedimento stesso non necessiti dell'estensione del presente rapporto anche a detti ambiti e/o temi di confronto; in ogni caso, a chiarimento ulteriore di quanto sopra, si rende noto che:

- gli argomenti di cui al punto B. (a sua volta, sostenuto da n. 7 istanze di soggetti privati)

riguardano la modifica della destinazione urbanistica (o classificazione di complesso rurale) di altrettanti ambiti del territorio locale che, nello specifico, si riferiscono:

- in n. 4 casi, alla trasformazione da una zonizzazione a vocazione pubblica ad altre ad utilizzo privato, su aree già di proprietà degli stessi richiedenti che non genereranno nessuna possibilità edificatoria e sulle quali la Pubblica Amministrazione non ha interesse alcuno, anche in ragione della loro frammentarietà e di una loro consistenza dimensionale (di mq 1.750) davvero ridotta
- in n. 1 caso, alla mutua trasformazione di n. 2 ambiti tra loro limitrofi e facenti parte della stessa particella catastale, di proprietà, funzione ed utilizzo privati, mantenendo le medesime destinazioni, ma invertite, il tutto senza aumento alcuno delle capacità edificatorie insediate e/o ammissibili
- in n. 1 caso, alla trasformazione di un ambito territoriale di proprietà, funzione ed utilizzo privati, da una destinazione urbanistica B ad un'altra di tipo D (più consona rispetto al tessuto edificato ivi insediato ed al contesto limitrofo di riferimento), il tutto senza aumento alcuno delle capacità edificatorie insediate e/o ammissibili
- in n. 1 caso, alla riclassificazione di un complesso rurale esistente (dal modello di tipo B ad Elementi Funzionali Separati al modello di tipo A ad Elementi Funzionali Contigui o Contrapposti) senza alterazione alcuna della destinazione urbanistica assegnata e/o delle capacità edificatorie insediabili

- gli argomenti di cui al punto C. (in questo caso, sostenuto da n. 2 istanze di altrettanti soggetti privati) riguardano la modifica della destinazione urbanistica ed, in parte, delle relative norme tecniche di attuazione del medesimo ambito territoriale (entrambe le richieste si riferiscono allo stesso comparto edificatorio) che, con l'assunzione della variante richiesta, manterrebbe inalterate capacità edificatorie, funzioni ammissibili, carico e standards urbanistici di riferimento

- gli argomenti di cui al punto D. (nello specifico, sostenuto da n. 11 istanze di altrettanti soggetti privati) riguardano la modifica parziale delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente relativamente a Funzioni ammissibili, Parametri, Qualifica dei soggetti

attuatori, Classificazione e Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente che, in ogni caso, non producono alterazioni di capacità edificatorie, funzioni ammissibili, carico e standards urbanistici, così come già definiti dal vigente strumento urbanistico generale nella sua attuale versione

- gli argomenti di cui al punto E. (che, a differenza dei precedenti, sono frutto di proposte d'ufficio dei Servizi Comunali di Urbanistica ed Edilizia Privata), riguardano, anche in questo caso, adeguamenti dell'impianto normativo di supporto al PRG in materia di Parametri Urbanistici, Tipi di Intervento, Funzioni ed Attività che, analogamente ai punti precedenti, non producono alterazioni di capacità edificatorie riferibili al carico fondiario sul territorio

Pertanto il presente rapporto deve intendersi riferito ai soli ambiti/interventi distinti al suindicato punto A. e, più specificatamente, all'intervento edificatorio di natura residenziale su Via Donizzetti che con la variante di che trattasi assume la nuova denominazione **L3**, in luogo di quello insediato in località Villa Gazzata che con il medesimo procedimento viene rimosso e riassegnato al territorio rurale

1.1 Localizzazione: aree ubicate:

- nel contesto del tessuto urbano del Comune di San Martino in Rio, ad ovest del locale centro abitato in diretta prosecuzione della strada comunale a fondo chiuso denominata Via G. Donizzetti, distinte al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particelle 763 (della superficie catastale di mq 3.526) e 563 (per la sola porzione a sud-ovest di mq 2.989 circa), per quanto attiene all'ambito che con la variante al PRG assume la futura denominazione L7
- a margine del centro abitato della frazione di Villa Gazzata, in allineamento alla strada comunale Via Burgo, distinte al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 22, particella 431 (per la sola porzione a sud di mq 3.450 circa), per quanto attiene all'ambito che con la variante al PRG dovrà essere reintegrato nelle zone agricole

1.2 Caratteri morfologici e funzionali: terreni in Comune di San Martino in Rio, dislocati:

- in contesti periurbani, pianeggianti e liberi da edificazioni, per quanto attiene all'ambito che con la variante al PRG assume la futura denominazione L3
- in ambiti a cavallo tra il tessuto edificato e la limitrofa zona agricola, pianeggianti e liberi da edificazioni, per quanto attiene all'ambito che con la variante al PRG dovrà essere reintegrato nel tessuto rurale

1.3 Dati metrici: l'ambito di intervento che con la variante in argomento, assumerà la futura denominazione **L3**, è costituito da una superficie territoriale ST complessiva di mq 6.515 per il quale il PRG vigente dispone la destinazione urbanistica a ZONA OMOGENEA E.2 – AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO di cui all'art. 79 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; di contro, per il comparto ubicato in località Villa Gazzata, lo stesso strumento individua un'area definita in una superficie fondiaria SF di mq 3.450 circa (con una capacità edificatoria assegnata di mq 1.320 di superficie utile SU), disponendo altresì per la stessa la destinazione urbanistica a ZONA B.2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA $U_f = 0,40$, di cui all'art. 59 delle relative NTA

2 CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

2.1 Obiettivi della pianificazione: la proposta di individuazione di un nuovo, ridotto, comparto edificatorio di natura residenziale, attraverso il travaso di capacità edificatorie già previste dal vigente PRG:

- senza aumento alcuno di queste ultime
 - con un carico urbanistico definito
 - e con la contestuale soppressione di quello attualmente individuato in Villa Gazzata
- si configura come un'operazione di organizzazione e razionalizzazione di una parte del tessuto urbano territoriale che, nello specifico, dispone un naturale completamento di un modesto ambito del centro abitato in prosecuzione con il disegno urbano ed il sistema di mobilità esistente ed ampiamente collaudato; al contrario, la soppressione dell'attuale previsione in Villa Gazzata:
- che si affaccia su un impianto stradale dalle caratteristiche e dimensioni non adeguate ad un contesto edificatorio di natura civile
 - collocato in posizione decentrata nei confronti delle 2 arterie di collegamento storiche (Via Annegata in direzione est-ovest e Via Cà Matte in direzione nord-sud) del centro abitato della frazione
 - che, di contro, si integra in termini più adeguati al contesto agricolo circostante
- si ritiene conferisca un assetto più equilibrato ad entrambi i 2 ambiti oggetto di variante, complessivamente più congrui, tanto nei confronti dei tessuti limitrofi, quanto in ragione dello spirito di utilizzazione del territorio che ha guidato la stesura del vigente PRG

2.2 Obiettivi specifici dell'intervento: sistemazione e valorizzazione delle aree urbane, secondo un disegno unitario e compatto dell'edificato da attuarsi mediante il trasferimento di capacità edificatorie (oltre al relativo carico urbanistico, peraltro non definito) derivante da aree scarsamente attrezzate e non particolarmente inclini ad un intensificazione del

processo di urbanità verso aree aventi caratteristiche più adeguate (gli stessi ambiti erano già stati inseriti in una precedente proposta di variante legata all'individuazione della nuova area sportiva in seguito non portata a compimento a fronte dello spostamento di quest'ultima) e atte ad accogliere le quote di edificabilità e del relativo carico urbanistico nei termini indicati dalla variante, ubicate a margine del centro abitato locale, in ambiti limitrofi a comparti edificatori di recente formazione, perfettamente ultimati), completi delle necessarie opere di urbanizzazione che, per l'intervento proposto, dovranno essere soltanto estese

2.3 Prescrizioni urbanistiche

funzioni residenziali per il nuovo comparto **L3**, caratterizzato da un disegno urbanistico che propone:

- un primo sub-comparto ad ovest, della superficie fondiaria SF di mq 2.780 circa da destinare a Zona Omogenea B.2 – Residenziale di Completamento ($U_f = 0,40$), con le prescrizioni di cui all'art. 59 delle NTA del vigente PRG
- una porzione centrale, della superficie di mq 1.089, da destinare a Zona Omogenea F.4 Destinata alla Viabilità di cui agli artt. 120 e 122 delle NTA di PRG, sulla quale saranno realizzati/e la naturale prosecuzione della strada comunale Via Donizzetti, un impianto di mobilità pedonale a margine di entrambi i sensi di marcia della viabilità di comparto, il verde di arredo stradale, una racchetta di ritorno nella porzione terminale della viabilità a fondo cieco ed una dotazione di pubblici parcheggi in ragione di n. 21 posti auto
- un secondo sub-comparto ad est, della superficie fondiaria SF di mq 2.646 circa da destinare a Zona Omogenea B.2 – Residenziale di Completamento ($U_f = 0,40$), con le prescrizioni di cui all'art. 59 delle NTA del vigente PRG

per una capacità edificatoria massima ammissibile di mq 1.320 di superficie utile SU per soli fini residenziali finalizzati all'insediamento di un carico urbanistico non superiore alle 12 unità abitative, da attuarsi previa presentazione di progetto, e conseguente rilascio del relativo assenso, per la completa realizzazione dell'intero pacchetto delle opere di U1 così come sopra indicate, subordinando il tutto alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale (da redigersi su puntuale schema predisposto dal Servizio Comunale di Edilizia Privata) che definisca in termini puntuali tempi ed obblighi a carico del soggetto attuatore

funzioni agricole in continuità con il tessuto limitrofo per le aree in località Villa Gazzata, depauperate delle capacità edificatorie oggetto di travaso ed estese ad una superficie di mq 3.450 circa, alle quali si assegna la destinazione urbanistica di Zona Omogenea E.2 – Agricola di Rispetto dell'Abitato di cui all'art. 79 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente

2.4 Potenzialità edificatoria massima: come più volte indicato ai punti precedenti, le capacità edificatorie oggetto di travaso restano inalterate rispetto alla dotazione già insita allo strumento urbanistico generale, in quanto la superficie utile attribuita al nuovo Comparto **L3**, definita in mq 1.320 di superficie utile SU, corrisponde esattamente a quella rimossa dall'ambito di Villa Gazzata, con la sostanziale differenza che per il futuro intervento sono stati assunti puntuali obblighi in materia di carico urbanistico, caratteristiche e dimensioni delle opere di U1 di comparto, realizzazione di ulteriori lavori a favore della Pubblica Amministrazione, oltre ad adeguate garanzie fideiussorie a tutela degli obblighi assunti

2.5 Dotazioni territoriali ed altre prescrizioni di qualità urbane richieste: il futuro comparto edificatorio che la variante al PRG individua con la sigla L3, sulla base dell'accordo ex-art. 18 L.R. n. 20/2000 e del relativo schema di attuazione, in continuità con il limitrofo quadro di riferimento, sarà caratterizzato da un adeguato sistema di:

- viabilità carrabile in diretta prosecuzione della strada comunale Via G. Donizzetti
- parcheggi pubblici, limitrofi ad entrambi i sensi di marcia della viabilità carrabile ed in misura non inferiore ai 21 posti auto
- percorsi per la mobilità pedonale, limitrofi ad entrambi i sensi di marcia della viabilità di comparto
- di verde pubblico di arredo stradale
- di impianto di racchetta di ritorno sulla porzione terminale della viabilità di comparto del tipo a fondo cieco

tanto da soddisfare le necessarie dotazioni in materia di standard urbanistici di riferimento per il nuovo carico antropico da insediare, fermo restando la corretta integrazione delle dotazioni esistenti e di progetto nei confronti dell'intero contesto territoriale e del disegno urbano dei singoli comparti

3 CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

NUOVO COMPARTO L3: aree ubicate in un quadrante territoriale consolidato ed adeguatamente inserito nel locale centro abitato, caratterizzato da un sistema di viabilità carrabile del tipo a fondo chiuso, da prolungare su quello esistente per una dimensione lineare di poco inferiore ai 100 metri, completandolo con i dovuti percorsi pedonali, con una dotazione di pubblici parcheggi di certo eccedente i minimi normativi e, soprattutto, con una adeguata rotatoria terminale (attualmente mancante) che permetta una corretta manovra di ritorno

Detti ambiti oggetto di variante, inoltre, hanno dimensioni e caratteristiche tali da supportare in termini agevoli il modesto incremento urbanistico derivante dalle capacità edificatorie attribuite (1.320 mq di superficie utile SU, per un massimo di 12 alloggi) e consentire contestualmente il miglioramento degli spazi pubblici del modesto contesto territoriale

In ragione della dimensione complessiva del comparto, delle sue caratteristiche e della capacità edificatoria da insediarsi, sullo stesso potrebbero essere individuati n. 6 lotti edificabili (finalizzati alla sola edificazione residenziale, senza possibilità di altre funzioni, seppure compatibili con la residenza stessa), con un impianto di opere di U1 nei termini succitati

AREA AGRICOLA IN VILLA GAZZATA: aree ubicate in un quadrante territoriale ai margini del centro abitato del borgo rurale di Villa Gazzata, a cavallo tra il contesto edificato ed il territorio forese, affacciato su un sistema di viabilità costituito da una antica carraia agricola di dimensioni oltremodo ridotto che, nel tempo, è stata pavimentata ed assunta al pubblico demanio

Per quanto sopra ed a fronte del contesto territoriale di riferimento, la restituzione di tali ambiti al tessuto rurale appare più congrua della condizione precedente la variante di che trattasi

3.1 Qualità dell'aria: la modesta entità dell'intervento e le destinazioni urbanistiche individuate con la variante al PRG, non concorrono ad alterare le attuali condizioni di qualità dell'aria, stante che le prevedibili emissioni atmosferiche devono intendersi correlate strettamente alle ordinarie necessità della fruizione residenziale; conseguentemente, le previsioni complessive di incremento del carico antropico restano pertanto inalterate (specie in termini complessivi, visto che quanto si propone corrisponde a quanto si rimuove), mentre la prescrizione per il nuovo intervento di un carico urbanistico definito nei confronti di una condizione precedente più elastica, dovrebbe complessivamente mitigare l'impatto sul territorio dei nuovi insediamenti e a migliorare la qualità ambientale delle aree circostanti

NUOVO COMPARTO L3: l'insediamento antropico determina sempre, in generale, un impatto negativo sulla qualità dell'aria, dovuto generalmente alle emissioni degli impianti termici e di raffrescamento degli alloggi insediati; nel caso specifico, la previsione del nuovo comparto collocato in estensione ad un modesto quartiere e circondato su tre lati da aree agricole o a verde privato (comunque completamente scoperte), consente di attenuare drasticamente l'impatto ambientale dovuto al carico urbanistico da insediare con la presente variante, dando altresì atto che tanto il progetto delle opere di U1 del futuro comparto, quanto il relativo atto d'obbligo unilaterale che avrà il compito di disciplinare tutti gli interventi ivi contenuti fungendo, di fatto, da quadro normativo, disporranno per ogni singolo lotto, oltre ad una robusta quota di verde privato permeabile, anche un sostanzioso procedimento di messa a dimora di nuovi alberi e arbusti

AREA AGRICOLA IN VILLA GAZZATA: in questo caso, al contrario di quanto sopra, il carico antropico di progetto viene ridotto (della stessa misura di quanto inserito negli ambiti di cui al precedente punto) andando ampiamente a compensare l'impatto negativo sulla qualità dell'aria conseguente alle procedure di travaso delle capacità edificatorie e del relativo carico urbanistico come sopra come sopra indicati

In ogni caso (ovviamente con riferimento particolare al Nuovo Comparto L3) si ha la possibilità di impedire o mitigare gli impatti negativi sulla qualità dell'aria mediante l'uso di tecnologie e fonti energetiche a basso inquinamento, quali caldaie a celle a combustione, l'uso di sistemi a pannelli solari e/o fotovoltaici in accordo con le indicazioni regionali e nazionali, atti a ridurre il consumo energetico e l'inquinamento conseguente; ulteriori misure rivolte a migliorare la qualità dell'aria sono rappresentate dagli interventi di sistemazione delle aree pubbliche, attraverso la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali atti a favorire il collegamento delle nuove residenze al centro urbano senza l'uso di veicoli a motore su percorsi in sicurezza. La riqualificazione delle aree verdi (pubbliche e private) attraverso una opportuna piantumazione di alberature, secondo specifico progetto paesistico, contribuisce infine ad ottenere l'obiettivo di miglioramento della qualità dell'aria

3.2 Risorse idriche: la modesta entità dell'intervento non incide negativamente sulle reti tecnologiche e non implica un eccessivo consumo di risorse idriche.

NUOVO COMPARTO L3: come indicato ai punti precedenti ed ampiamente leggibile dai dati numerici dell'intervento e dallo schema di suddivisione dei diversi ambiti di comparto, la superficie fondiaria destinata alla futura edificazione si attesta sulla considerevole dimensione di circa mq 5.426 (con una media di oltre mq 900 per singolo lotto), contro una capacità edificatoria ed un carico urbanistico davvero ridotti in ragione della effettiva utilizzazione fondiaria; questo presuppone (ed impone attraverso l'atto d'obbligo cui è assoggettato l'intervento di che trattasi) la presenza negli ambiti privati di ampi spazi verdi, tali da consentire di ridurre le aree impermeabilizzate all'interno dell'intervento, favorendo un deflusso e drenaggio naturale delle acque meteoriche verso le falde sotterranee; inoltre, la presenza e la buona efficienza di scoline agricole perimetrali all'intervento (ed in collegamento diretto con il vicino Canale di Correggio /Fassano) favoriscono e consentono la raccolta delle acque meteoriche per uno scarico superficiale, mantenendo l'invarianza idraulica. La stessa rete di raccolta e smaltimento delle acque nere, ovviamente già esistente e funzionante nelle aree limitrofe (che con il futuro intervento sarà soltanto estesa per una distanza lineare non superiore al centinaio di metri), non presenta fattori di particolare criticità e garantisce la necessaria possibilità di mantenere separati gli scarichi

(e con essi, le conseguenti reti di raccolta e smaltimento) con il minimo intervento relativo ai soli ambiti oggetto di variante urbanistica

- 3.3 Suolo e sottosuolo:** seppure ovviamente assoggettato al rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata alla variante, l'intervento, in complesso, non altera sostanzialmente l'assetto idrogeologico

NUOVO COMPARTO L3: per contrastare l'erosione del suolo a seguito del prelievo di inerti, utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e viarie, si favorisce il ricorso a materiali di recupero provenienti da demolizioni e a stabilizzazione a calce dei terreni; inoltre le misure adottate per la raccolta delle acque, attraverso la differenziazione delle reti per acque nere e bianche e, per queste ultime, la distinzione tra reti interrato e scarichi superficiali, contribuiscono alla salvaguardia del suolo e del sottosuolo

- 3.4 Energia:** la corretta progettazione architettonica, rispettosa delle recenti integrazioni normative in materia di risparmio energetico, contribuisce alla riduzione dei consumi energetici, favorendo la riduzione dell'emissione di gas serra

NUOVO COMPARTO L3: in riferimento ai recenti aggiornamenti normativi disposti in materia della Regione Emilia Romagna, la progettazione degli edifici riveste un ruolo molto importante per l'efficienza degli stessi durante l'esercizio, insieme all'impiego di impianti innovativi, capaci di ridurre le emissioni e i consumi energetici; per quanto sopra, tutte le nuove costruzioni, nei limiti imposti dalle vigenti disposizioni, dovranno perciò essere dotate di adeguati impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici, rispettivamente finalizzati alla produzione di acqua calda sanitaria e di energia elettrica; inoltre, i citati interventi volti a favorire l'uso anche parziale di percorsi pedonali, laddove in alternativa alla tradizionale viabilità carrabile, promuovono il risparmio di fonti di energia non rinnovabile e limitano l'incremento di emissioni inquinanti.

- 3.5 Rumore:** la concentrazione delle capacità edificatorie (ancorché in termini modesti, come nel caso della variante urbanistica oggetto del presente referto) in due soli comparti, con la conseguente previsione di incremento delle dotazioni di attrezzature pubbliche, consente di prevedere una riduzione dell'esposizione delle persone a fenomeni di inquinamento acustico

NUOVO COMPARTO L3: similmente alle misure adottate per migliorare la qualità dell'aria, anche per contrastare l'esposizione al rumore, una corretta progettazione architettonica è fondamentale al miglioramento della qualità urbana e dell'abitare; con la pianificazione territoriale, come già menzionato precedentemente, la presente proposta di variante detta le condizioni per una specifica progettazione degli ambiti oggetto di intervento, con

particolare riferimento alle aree a verde privato che dovranno essere caratterizzate da una piantumazione di alberi e arbusti in misura superiore agli standards urbanistici prescritti per le zone residenziali e dalla realizzazione di percorsi di mobilità pedonale, laddove alternativa a quella carrabile, a loro volta, concorreranno a ridurre le emissioni verso l'esterno e a mitigare le emissioni verso l'interno

3.6 Rifiuti: l'incremento del carico urbanistico determinato dall'intervento non altera l'attuale gestione e smaltimento dei rifiuti; il trasferimento delle capacità edificatorie, in quanto rivolto ad ambiti già urbanizzati ed integrati nel locale capoluogo, ha anche lo scopo di accorpate il carico urbanistico in aree già attrezzate ed atte a sopportare in termini agevoli il limitato incremento proposto

NUOVO COMPARTO L3: la recente introduzione delle procedure di raccolta differenziata dei rifiuti praticata in diverse aree del Comune di San Martino in Rio, pur se ancora in completata ma comunque già estesa a diversi ambiti del territorio, consente di perseguire politiche e azioni rivolte ad un consumo consapevole delle risorse; la progettazione di specifiche aree dimensionate per massimizzare la differenziazione dei rifiuti, insieme alla promozione di campagne di informazione ad opera della Pubblica Amministrazione, consentirà pertanto di favorire e rendere più efficace la raccolta differenziata come atto consapevole e diffuso tra i residenti.

3.7 Paesaggio: la dotazione di attrezzature per il verde pubblico oltre i necessari standard urbanistici, unitamente ai percorsi di mobilità pedonale e ciclabili, concorrono a valorizzare il paesaggio.

NUOVO COMPARTO L3: i futuri interventi insediativi e, con gli stessi, le relative opere pertinenziali di urbanizzazione di comparto, prevedono la formazione e messa a dimora di aree verdi permeabili, per lo più a carattere privato, in misura molto più ampia rispetto a quanto normativamente imposto per gli insediamenti residenziali in genere e ancora di più nei confronti di quelli consolidati, tanto che, a fronte degli obblighi che i soggetti attuatori si dovranno assumere con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo cui è subordinata l'attuazione dell'intervento, si può dare per assunta una limitata impermeabilizzazione delle aree oggetto d'intervento, a favore di spazi verdi attrezzati e progettati in armonia con il paesaggio circostante che:

- per quanto attiene al fronte sud del comparto, si configura con un quartiere residenziale di ridotte dimensioni, composto di 5 fabbricati di civile abitazione a carattere unifamiliare o bifamiliare
- per quanto attiene ai restanti fronti, è costituito dal classico tessuto agricolo locale

3.8 Mobilità: il trasferimento delle succitate capacità edificatorie finalizzato alla organizzazione e razionalizzazione del tessuto urbano attraverso una ricollocazione territoriale di dette capacità più consona rispetto alla previsione sin d'ora vigente, propone:

3.8.1 – una riduzione del carico urbanistico di una specifica zona del territorio comunale, ritenuta, per le motivazioni addotte, non particolarmente adatta ad un processo di completamento urbano e laddove una concentrazione edilizia piuttosto elevata non si sarebbe integrata correttamente con il circostante tessuto urbanistico-edilizio

3.8.2. - il conseguente trasferimento delle stesse capacità edificatorie in un solo comparto (a sua volta, suddiviso in n. 2 comparti), adeguatamente atto ad ospitarle e, con le stesse, le relative opere pertinenziali

in ogni caso, la proposta di variante persegue l'obiettivo di favorire la concentrazione del carico antropico in aree caratterizzate da un sistema viabilistico già adeguato a sopportare un maggiore carico urbanistico, in quanto sorte e sviluppatesi a seguito di più recenti interventi di urbanizzazione, in ambiti più ricettivi in materia di standards urbanistici rispetto al contesto tipico del borgo rurale di Villa Gazzata; l'incremento del carico urbanistico dovuto all'insediamento del futuro comparto nei confronti del tessuto edificato esistente, seppure complessivamente di modesta entità, non si può considerare influente (visto che quello attuale gravitante su Via Donizzetti può essere considerato equipollente, se non addirittura inferiore) ma, di certo, lo stesso quartiere, anche grazie alle future opere di U1 che andranno incontro ad esigenze del consolidato, può sostenerlo (e, con lo stesso, il relativo traffico veicolare e pedonale) senza che questo produca danni o problematiche collaterali

In ogni caso, attraverso l'intervento oggetto del presente referto, il sistema di mobilità esistente, costituito dalla strada comunale Via Donizzetti, con la realizzazione:

- di parcheggi pubblici, limitrofi e percorribili da entrambi i sensi di marcia della viabilità carrabile ed in misura non inferiore ai 21 posti auto
- di percorsi per la mobilità pedonale, limitrofi ad entrambi i sensi di marcia della viabilità di comparto
- di verde pubblico di arredo stradale
- di impianto di racchetta di ritorno sulla porzione terminale della viabilità di comparto del tipo a fondo cieco

sarà sensibilmente migliorato anche a favore delle esigenze delle funzioni residenziali già insediate