



**DALL'AGLIO AMOS & C. S.r.l.**

Via Govi, n. 16  
42025 Cavriago (RE)

**DAVID BARTZ**

16 Tellicherry ct.  
Jersey City, NJ07305 (USA)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA EXTRAURBANA  
DENOMINATO P.P. 31 IN VIA CORTICELLA AD ALBINEA (RE)**

**VARIANTE AL PUA**

**RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA VAS  
ai sensi D.Lgs. 152/06 e s.m.i.**

Progetto: Arch. Antonio Sassi

Reggio Emilia, 16/11/2016

**LAURO SACCHETTI ASSOCIATI**

Via del Chionso, 28/a - 42122 Reggio Emilia T.0522.271401 F.0522.923700 P.IVA 01612630358 [www.studiolsa.it](http://www.studiolsa.it)

Il presente rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS ha l'obiettivo di valutare eventuali impatti significativi sull'ambiente della variante proposta, secondo quanto stabilito dal contesto normativo vigente.

## **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

Il presente rapporto preliminare è predisposto ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/06 e sue modifiche ed integrazioni, confluite nel c.d. Testo Unico Ambientale, e secondo i criteri di cui all'all. I del predetto Testo Unico.

L'art.6 del D.Lgs. 152/06 stabilisce che la VAS riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente, specificando al comma 3 che per "... piccole aree a livello locale e per modifiche minori dei piani ..." va valutata, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, la necessità della VAS.

La LR 9/08 demanda alle Provincie, quale autorità competente, la valutazione ambientale dei piani secondo quanto indicato all'art. 7 del D.Lgs. 152/06.

Il presente rapporto intende quindi fornire gli elementi necessari all'Amministrazione Provinciale per esprimersi riguardo l'assoggettabilità o meno alla procedura di VAS, valutando in primo luogo il sistema ambientale e paesaggistico dell'area e del suo intorno.

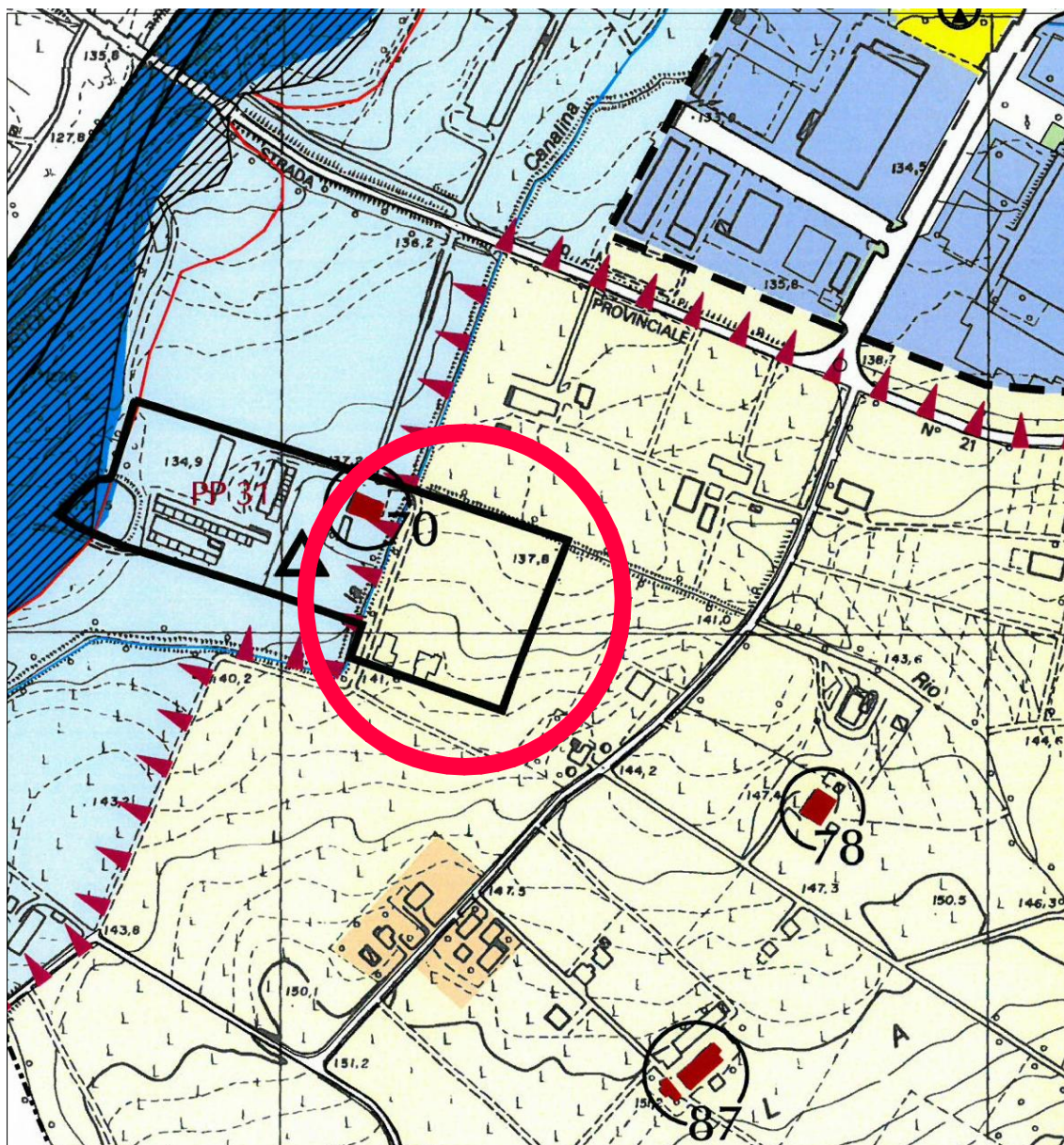
Trattandosi infatti di PUA vigente e in parte già attuato, in riferimento a quanto stabilito dall'all. I del D.Lgs. 152/06 che specifica una particolare attenzione agli "impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti ...", la presente verifica si focalizza sugli effetti che la variante produce nel contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

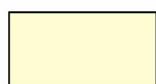
La presente variante riguarda il c.d. PP31 posto in via Corticella ad Albinea.

Il piano, approvato dal Comune di Albinea, è stato regolarmente convenzionato in data 22/03/2005, rep. 93030, racc. 19394.

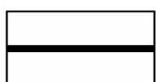
Il PRG del Comune di Albinea classifica l'area come "Zona agricola di bassa collina soggetta a tutela agronaturalistica" (art. 73).



**legenda riferita all'area dell'intervento :**



Zone omogenee E.2: agricole di bassa collina soggette a tutela agronaturalistica (art.73)



Perimetro di comparto sottoposto a Piano Particolareggiato (art.9)



Comparto sottoposto a ristrutturazione urbanistica in zona agricola (art. 72-73-74)

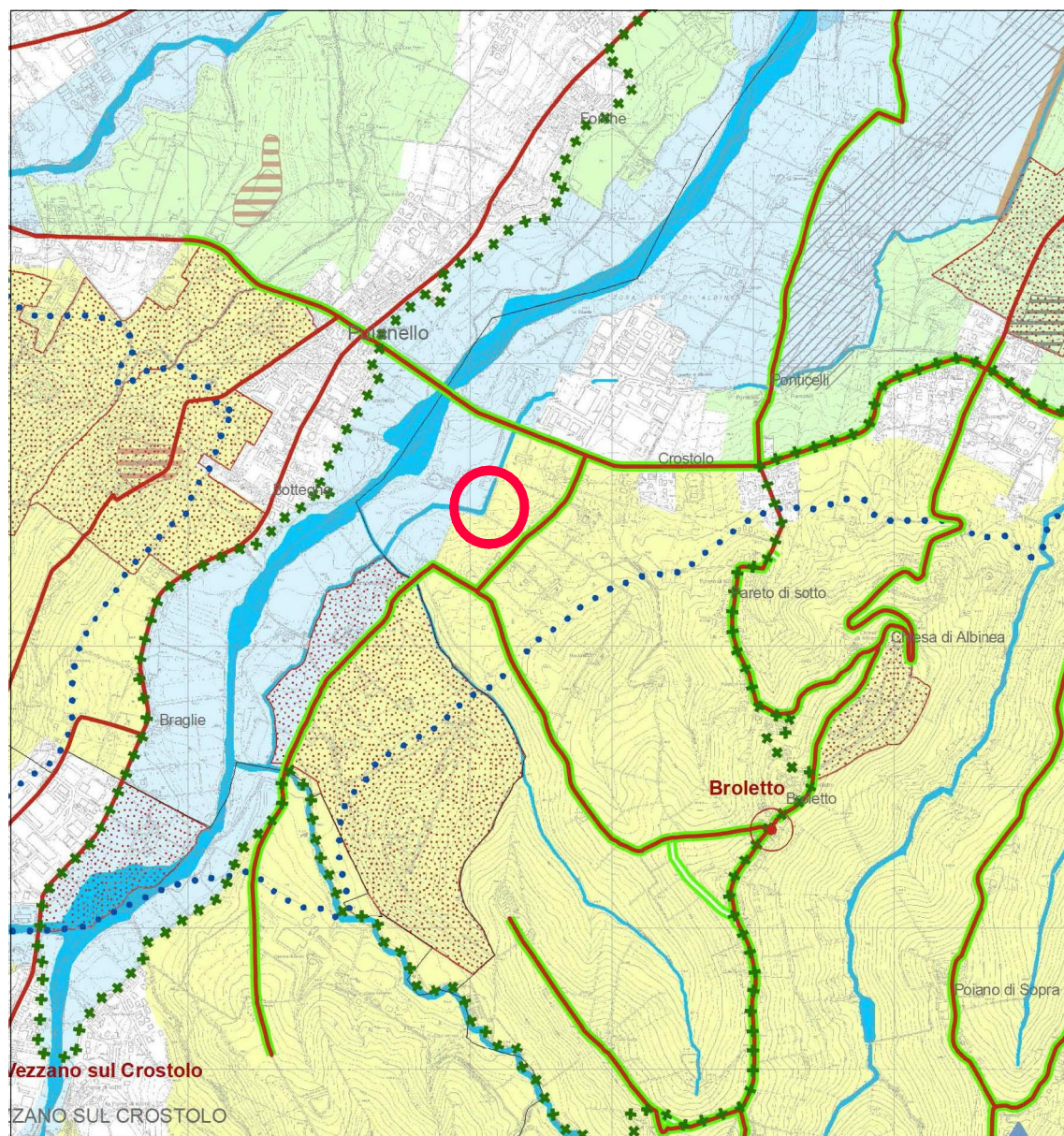
**estratto P.R.G.**

**Tav. 1 - Zonizzazione**

**scala 1:5.000**



Il PTCP della Provincia di Reggio Emilia classifica l'area come "Zona di tutela agronaturalistica" (art.45).



**legenda riferita all'area dell'intervento :**

**SISTEMI, ZONE ED ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA  
DEL TERRITORIO E DI SPECIFICO INTERESSE NATURALISTICO**

**Zone di tutela agronaturalistica (art. 45)**



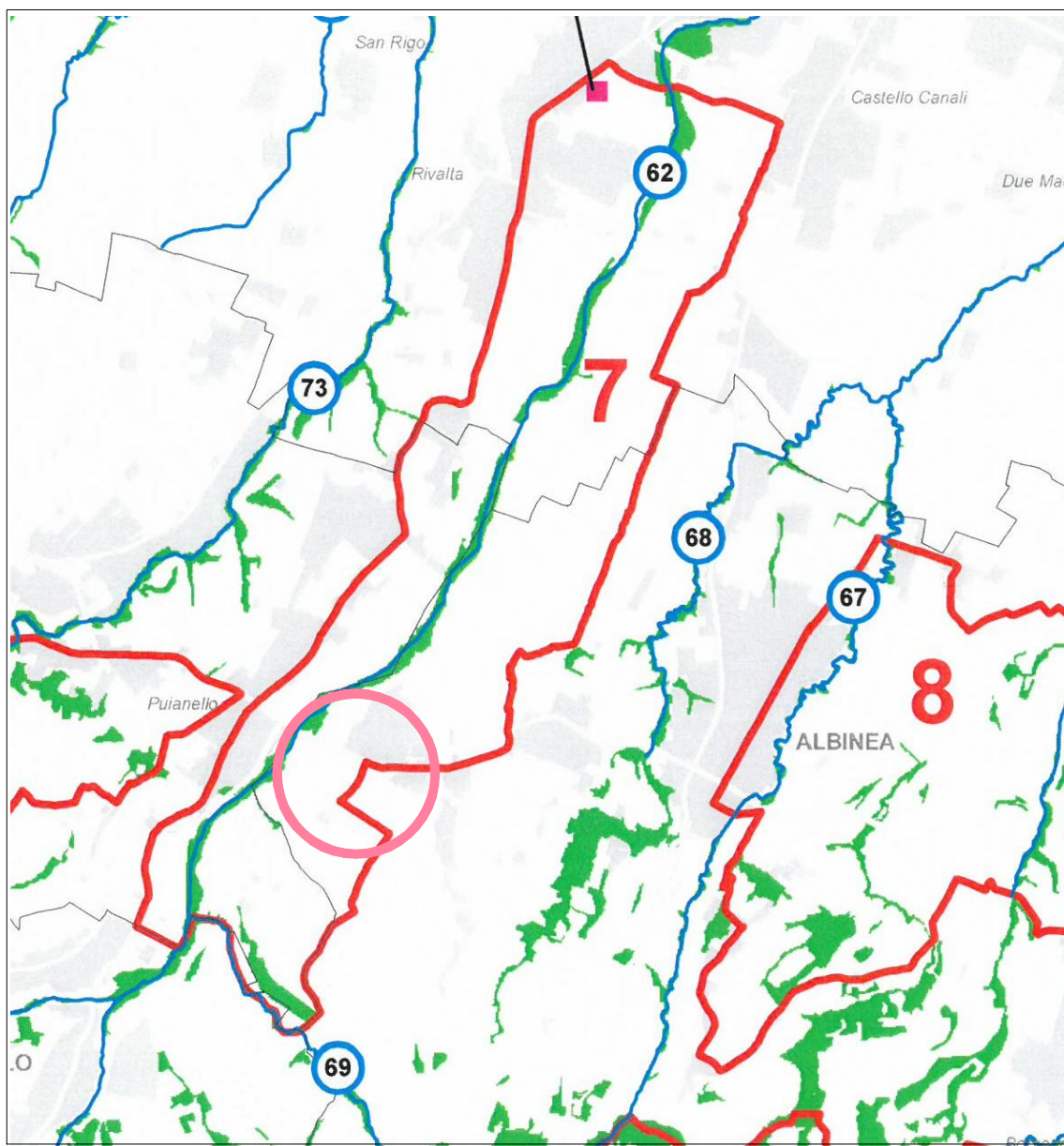
**estratto di PTCP - Tav P5a 200SE**

**Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica**

**scala 1:25.000**



L'area è sottoposta a vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04 con provvedimento D.M. 01/08/85 come "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del sistema Crostolo – Rivalta ricadente nei comuni di Albinea, Reggio Emilia e Quattro Castella.



**legenda riferita all'area dell'intervento :**

### **BENI PAESAGGISTICI (D. Lgs 42/2004)**

**1** AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO SOTTOPOSTE A TUTELA CON APPOSITO DOCUMENTO AMMINISTRATIVO (art. 136)

N	Denominazione	Comuni interessati	Provvedimento amministrativo
7	Dichiarazione di notevole interesse pubblico del sistema Crostolo-Rivalta ricadente nei Comuni di Albinea, Reggio Emilia e QuattroCastella	Albinea - Reggio Emilia - Quattro Castella	D.M. del 01/08/1985

**estratto di PTCP - Tav P4 Centro**

**Carta dei beni paesaggistici del territorio provinciale**

**scala 1:50.000**

## **DESCRIZIONE DEL PUA APPROVATO**

### **a) Descrizione dei caratteri paesaggistici**

L'area oggetto dell'intervento e sottoposta a Piano Particolareggiato, si trova al limitare del comune di Albinea e di Quattro Castella.

L'accesso all'area avviene dalla Strada Provinciale 21 che collega Albinea e Puianello, dalla quale si diparte un breve stradello.

Il perimetro di Piano include una vasta area (quasi 40.000 mq) rispetto alla quale la strada di accesso è quasi baricentrica; nella parte ovest del comparto si trovavano alcuni edifici dismessi che sono stati demoliti e una casa colonica che è stata recuperata completamente ad uso residenziale, trattandosi di un edificio censito come di "interesse storico – testimoniale - ambientale".

Il contesto in cui si inserisce il lotto in oggetto rappresenta uno scenario naturale di elevato pregio ambientale. Il territorio su cui insiste presenta un valore paesaggistico di indiscussa rilevanza e una forte presenza di vincoli paesaggistici ed ambientali; di conseguenza la progettazione ha dovuto assumere e rispettare i caratteri ed i valori locali presenti, ed essere coerente con il contesto ambientale e paesaggistico.

Il recupero di valori preesistenti e la creazione di nuovi valori paesaggistici si è concretizzata nell'applicazione dell'art. 40 delle norme di Piano (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua) che stabiliscono che queste zone "costituiscono ambiti entro cui il PRG intende tutelare i caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriali che si sono consolidati ed affermati attorno ai laghi, bacini e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale" (comma 1). Obiettivo è stato quindi la ricostruzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale, ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.

### **b) Integrità**

Recependo anche le prescrizioni del Decreto Galasso cui l'area è sottoposta, il PRG ha previsto standard urbanistici che mirano evidentemente a creare un impianto che risulti compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e con gli obiettivi di qualità paesaggistica che il progetto è in grado di realizzare.

Le norme del PP31 prescrivono lotti di almeno 1000 mq di estensione.

L'altezza massima prescritta è di 7,5 m, ovvero due piani fuori terra con un impianto a bassa densità.

La superficie territoriale del P.P. sottoposta all'art. 73 e di conseguenza sede dell'impianto progettuale è di quasi 16.000 mq: risulta pertanto evidente come il rapporto tra pieni (n° massimo degli alloggi previsti è 12 ) e vuoti all'interno del piano sia decisamente sbilanciato a favore dei secondi, favorendo un armonico inserimento con il contesto rurale e naturalistico della pedecollina e dell'alta pianura reggiana.

L'attenzione a questi aspetti è sottolineata anche dalle prescrizioni relative ai materiali ammessi: il medesimo articolo precisa che "la finitura esterna dei fabbricati residenziali sarà prevalentemente con materiali della tradizione costruttiva locale, privilegiando mattone faccia a vista, intonaco tinteggiato o murature in pietre locali, con coperture con coppi preferibilmente a falde inclinate organizzate a 2 o 4 spioventi. I pergolati potranno essere realizzati in legno o ferro battuto, i serramenti esterni in legno". In questo modo, pur nella ipotesi di una realizzazione degli interventi edificatori in tempi diversi e da differenti attuatori si tutela l'inserimento nel contesto dell'intervento e ci si assicura una edificazione del tutto coerente ed integrata con gli alti valori paesaggistici e naturalistici e culturali di un territorio giustamente sottoposto a prescrizioni generali e specifiche di tutela paesaggistico - ambientale del territorio.

### **c) Il progetto del Piano approvato**

Il piano si compone di 12 lotti privati accorpati attorno a 4 piazzette. La caratteristica della strada e la creazione di piazzette che riprendono il vecchio concetto dell'aia racchiusa da nuclei abitativi e più corpi di fabbrica, rimanda ad un concetto tipico della nostra tradizione di aggregazione rurale.

Dalla strada centrale interna, a sviluppo lineare, si diramano altre quattro strade di 5.00 m, che vanno a raggiungere, ognuna, una piazzetta riservata ai lotti di riferimento. Su ogni piazza si distribuiscono 3 accessi per i 3 lotti corrispondenti.

La pavimentazione della viabilità interna è stata realizzata in manto bituminoso drenante con una granulometria di inerti misti evidente e dotata di colorazioni più rossastre.

Il verde condominiale sarà realizzato prevalentemente a prato e arricchito da alberi in corrispondenza del viale di accesso e da arbusti. Il piano particolareggiato si presenta particolarmente attento agli aspetti di inserimento paesaggistico e prevede la realizzazione di macchie arboreo - arbustive autoctone nonché la realizzazione di siepi miste sul perimetro della strada privata (entrambi i lati) in modo da render meno percepibile il limite dei lotti realizzato con rete metallica.





#### **d) Stato di attuazione del Piano**

L'attuazione del piano ha visto sino ad ora la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione e la costruzione di 3 edifici, di cui uno in fase di completamento.





## **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA**

La presente variante al PUA, mantenendo inalterato l'impianto morfologico e lo schema viabilistico del piano, propone la riduzione di un lotto edificato con la redistribuzione della relativa superficie utile prevista in altri due lotti, in particolare nel lotto F del piano, quello attualmente in costruzione.

Tale fabbricato, realizzato a seguito di PdC n°135/09 e successive varianti, si configura come un edificio articolato nei volumi, di due piani fuori terra con ampie coperture a falde.

Il progetto autorizzato prevedeva di realizzare la parte abitativa a piano terra e un sottotetto destinato a servizi con un'ampia e voluminosa terrazza coperta al piano superiore.

L'esigenza che ha generato la richiesta di variante al piano è quella di poter utilizzare l'ampio volume a disposizione, aumentando la superficie dell'abitazione.

La possibilità di attuare questo progetto passa attraverso un incremento di 138 mq. di superficie utile del lotto F, sottraendola ad altri lotti in modo da mantenere inalterata la capacità edificatoria complessiva del comparto fissata in 1.750 mq.

A seguito di accordo con l'attuale proprietà dei lotti A, B, C, D, I, L, M e N il trasferimento viene proposto dal lotto A che in questa maniera verrebbe eliminato trasferendo la residua SU ( 7,83 mq) nel lotto B, la cui superficie fondiaria diventa così la somma di quelle precedenti dei lotti A e B.

Il numero totale di unità e di alloggi passa quindi da 12 a 11, senza incidenza sugli standard urbanistici e la quantità di parcheggi pubblici richiesti, trattandosi solo dell'eliminazione di un lotto con trasferimento di SU senza modificare l'impatto planivolumetrico dei fabbricati esistenti e costruendi.

Con la presente previsione risulta altresì aumentata l'area a verde interno al comparto che viene realizzata in sostituzione del sedime del fabbricato eliminato e alle sue aree cortilive.

## **VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE**

Si riassumono di seguito in maniera sintetica e deduttiva le valutazioni che le previsioni della variante proposta inducono sull'ambiente, in funzione cioè delle ricadute che la scelta di riduzione del numero totale dei lotti comporta:

### **a) Aspetti ambientali e paesaggistici**

Emerge dalla impostazione iniziale del piano una grande attenzione al contesto in cui questo si inserisce, caratterizzato da uno scenario naturale di pregio ambientale.

La presente variante non modifica alcunché dei presupposti citati e si pone in linea con l'impianto generale e le strategie progettuali che lo hanno generato, risultando anzi migliorativa in molti aspetti.

L'eliminazione di un lotto posto in posizione centrale e all'ingresso del sistema insediativo generale (lotto A) consente un minore utilizzo del suolo a favore di aree verdi e spazi liberi, nella filosofia quindi del disegno del piano e nella direzione di un migliore impatto nel contesto.

L'idea iniziale di insediamento dei fabbricati, fatta per piccoli nuclei dell'edificato posti ai margini dell'area edificabile aveva lo scopo di creare un ampio spazio a verde centrale con stacco netto tra le zone edificate e le aree libere.

L'assenza di un fabbricato (lotto A) all'ingresso dell'insediamento ed in zona interna implementa l'area libera centrale, rafforzando così il disegno iniziale, e aumenta il cuneo verde in direzione nord – sud migliorando il cannocchiale visivo verso le colline retrostanti.

L'eliminazione del lotto non comporta per altro aumenti volumetrici nel fabbricato in cui viene trasferita la superficie utile, andando questa ad occupare spazi in volumi già presenti nel fabbricato autorizzato dal PdC in essere.

Tale fabbricato non risulta altresì squilibrato volumetricamente o sovraridimensionato rispetto i fabbricati adiacenti e a quelli che presumibilmente verranno edificati nel proseguo dell'attuazione del piano.

Trattasi quindi di una situazione positiva rispetto quanto approvato e nella direzione di un migliore impatto nel contesto ai fini paesaggistici e ambientali.

## **b) Il sistema di mobilità**

L'accesso al comparto avviene da una viabilità privata di uso pubblico (Via Corticella) direttamente dalla strada pedecollinare Puianello – Albinea.

Questa è già dotata di pista ciclopedonale e allestita con filari di pioppi su entrambi i lati.

Il suo funzionamento attuale, soprattutto in relazione all'innesto sulla strada pedecollinare, risulta perfettamente adeguato ed efficiente.

La diminuzione di un lotto, che si traduce approssimativamente nella diminuzione di un nucleo familiare con la relativa esigenza di mobilità, migliora senz'altro la situazione in termini di traffico; la dotazione di parcheggi pubblici, che non viene modificata, propone quindi una maggiore disponibilità per il parcheggio.

Si configura quindi una situazione migliorativa in termini di carico urbanistico (già di per sé modesto) ben supportato dalla dotazione viabilista e di parcheggi attuale.

### **c) Gestione delle acque**

Nella attuazione del piano è stato realizzato un nuovo sistema fognario suddiviso tra acque bianche ed acque nere, con rispettivi recapiti nei sistemi esistenti presenti lungo la strada pedecollinare e dimensionati per sopportare i contributi dell'insediamento.

Per quanto riguarda il sistema delle acque nere, per il qual è previsto per ogni lotto l'installazione di fossa Imhoff, l'eliminazione di un lotto comporta una diminuzione del carico dovuto ad una presumibile diminuzione del numero di abitanti.

Per quanto riguarda il sistema delle acque bianche, per il quale ogni lotto è comunque dotato di vasca di accumulo per usi irrigui e per rallentare il deflusso delle acque piovane nella rete idrica superficiale, l'eliminazione di un edificio a favore di aree verdi rappresenta un aumento delle aree permeabili e un minore carico sulla rete esistente.

In definitiva la modifica proposta rappresenta un notevole miglioramento delle caratteristiche idrauliche dell'area e dell'impatto nelle reti esistenti.

### **d) Fattori di inquinamento**

Non sono presenti nell'area e nelle sue adiacenze sorgenti di inquinamento elettromagnetico od acustico e l'intervento non rappresenta un fattore di emissioni inquinanti.

I fattori di inquinamento dell'aria prodotta dall'insediamento trarranno giovamento dalla riduzione del numero delle abitazioni e degli abitanti, con una ulteriore compensazione data dall'aumento delle aree verdi a mitigazione degli impatti antropici che, seppur minimi, sono generati dall'edificazione.

### **e) Valutazione delle alternative**

In sede di valutazione dell'assetto futuro del piano, fermo restando il dato del trasferimento di una data quantità di superficie utile verso il lotto F, sono state prese in considerazione più opzioni:

- il mantenimento dello stesso numero di lotti con sottrazione in percentuale di uguale superficie da tutti;
- l'eliminazione di un altro lotto in posizione diversa da quella poi scelta.

La decisione finale è stata presa in considerazione soprattutto dei benefici che questa avrebbe portato all'impianto secondo criteri di corretto inserimento e di miglioramento globale delle condizioni insediative, a partire dal delicato scenario ambientale e paesaggistico, condizionato altresì dai vincoli in essere.



L'implementazione dell'area verde centrale con il rafforzamento del cannocchiale visivo nord-sud ci sono sembrate la soluzione migliore per operare nel rispetto dell'impostazione iniziale del piano e dei vincoli paesaggistici.

## **CONCLUSIONI**

La presente richiesta di variante riguarda un ridisegno minimo del piano approvato, con ricadute sull'ambiente assolutamente trascurabili, ma comunque migliorative rispetto la situazione al PUA approvato.

In conseguenza della minore area occupata dalla edificazione a favore di aree verdi la variante si configura come una previsione meno impattante sugli aspetti ambientali e paesaggistici rispetto al PUA vigente.

Tutti i parametri ambientali traggono giovamento da una, seppur modesta, deimpermeabilizzazione dell'area e da una presumibile diminuzione degli abitanti insediati.

Anche il sistema paesaggistico trae giovamento dalla presente previsione non proponendo elementi condizionanti per il sistema previsto dal PUA che denotava una grande attenzione al contesto di pregio in cui si inserisce.

Non sono per questo necessarie strategie di compensazione degli effetti e di mitigazione.

Alla luce delle considerazioni svolte, considerati l'aspetto ambientale e territoriale di riferimento, le caratteristiche delle previsioni della variante e i possibili effetti derivati dall'attuazione delle stesse che non determinano problematiche di sostenibilità della previsione, si ritiene che la variante al PP31 possa essere esclusa dalla valutazione ambientale strategica di cui agli artt. 12-18 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.