



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 15/2019

(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Valsat

Rapporto ambientale

Elaborato n. 2

Sindaco

Alessandro Enriquez

Segretario Comunale

Dott. Vincenzo Errico

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione:

delib. C.C. n. ... del

Approvazione:

delib. C.C. n. ... del

Gruppo di Lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Geom. Sabrina Guizzardi

Arch. Elena Lazzari

Per il Comune di Castello D'Argile

Ing. Marco Pesare

Arch. Consolata Barbaro

1. PREMESSA

La relazione che segue costituisce la Valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) in relazione alla Variante al RUE per la modifica della destinazione urbanistica di situazioni puntuali che consistono in lotti edificati posti al margine dei centri urbani (capoluogo e frazione di Mascarino) i quali ad oggi sono classificati come agricoli, ma che in realtà presentano tutte le caratteristiche per essere classificati come urbani nonché, in alcuni casi, anche come territorio urbanizzato.

Per tutte è stata scelta la classificazione “AUC-C3” in quanto ricomprende le “Aree edificate caratterizzate da una densità edilizia medio-bassa con previsione di funzioni residenziali e funzioni compatibili con la residenza”. In tali aree non è ammessa dell’edificabilità aggiuntiva, se non per casi particolari e – in generale – per gli adeguamenti previsti con la variante n. 13/2017 (+15% di SU). Le stesse si attuano mediante intervento diretto convenzionato; l’aggiunta della convenzione ha lo scopo di coordinare gli interventi di trasformazione ammessi, i quali possono prevedere anche la rimodulazione dei volumi esistenti e la razionalizzazione degli spazi scoperti.

1.1 Descrizione degli ambiti oggetto di variante

Capoluogo – Via Nuova

Si tratta di un piccolo agglomerato di case poste sulla curva di Via Nuova, all'incrocio con Via Oriente. A seguito della realizzazione del centro sportivo di via Maddalena, tale agglomerato, che in quanto posto all'esterno della circoscrizione è sempre stato considerato parte del territorio rurale, si è trovato circondato da un'area urbanizzata. Infatti, seppure la parte edificata del centro sportivo sia distaccata dal capoluogo, l'area a ridosso della circoscrizione è una dotazione territoriale (verde pubblico) prevista in cessione al Comune come da strumento attuativo e relativa convenzione.

Il piccolo agglomerato è pienamente urbanizzato a sua volta in quanto, attestandosi su di una via principale



Capoluogo – Via Zambecari

Si tratta di alcuni edifici posti lungo il tratto iniziale della via, prima che questa incroci Via Minganti, e ad oggi sono tutti ricompresi in un ambito di possibile espansione residenziale del quale una parte è già stata attuata (sub-ambito 6.1). La parte attuata, seppure presenti solo pochi edifici, è stata completata per quanto riguarda le urbanizzazioni e le stesse sono già state cedute al Comune.



Capoluogo – Via Centese

Si tratta di un lotto posto lungo via Centese, non lontano dal centro abitato e di fronte alla zona artigianale. Gli edifici posti al suo interno edificati sono stati oggetto di intervento di sostituzione edilizia nei primi anni duemila e ad oggi si presentano come tre fabbricati monofamiliari ad un piano.



Frazione – Via Ferrari

Il lotto in questione è posto a ridosso del centro abitato della frazione di Mascarino e al suo interno sono presenti tre palazzine plurifamigliari. Difronte al lotto è presente un'area che, ancorchè libera, è classificata come produttiva e, in parte, verde pubblico. Questo lotto presenta caratteristiche tipiche dell'urbano, con densità medio alta, seppure non sia stato edificato in stretta continuità con il resto della frazione.



Frazione – Via Quattro Vie

Quest'area è l'unica tra quelle poste sul lato esterno della via che presenta dei fabbricati. Ancorchè via Quattro Vie costituisca una sorta di circonvallazione Sud della frazione, tale limite urbano è più che altro una scelta pianificatoria che un reale limite fisico. Infatti, via Quattro Vie ha le caratteristiche più da via di quartiere che da strada ad alta percorrenza, tant'è che come tale non viene affatto utilizzata.



2. VERIFICA DI CONFORMITA' AI VINCOLI E PRESCRIZIONI

Ai sensi della Legge Regionale n. 15 del 30/07/2013 "Semplificazione della Disciplina edilizia" art. 51 comma 3-quinquies, nonché art. 37 – Tavola dei vincoli: comma 4 - della Nuova Legge Urbanistica regionale L. 24/2017, nella "Valsat di ciascun strumento urbanistico o atto negoziale che stabilisca la localizzazione di opere o interventi in variante alla pianificazione è contenuto un apposito capitolo, denominato "verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato."

La Tavola dei vincoli, quale documento conoscitivo, è stata introdotta dalla LR 15/2013, con la finalità di "assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati".

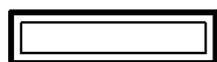
Il comune di Castello d'Argile ha approvato con delibera C.C n. 55 del 25/07/2017 e poi aggiornato a settembre 2019 la Tavola dei Vincoli e la Scheda dei Vincoli.

La "Tavola dei vincoli", ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000, commi 3bis e 3ter, costituisce strumento conoscitivo nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

Oltre ai vincoli e alle tutele riportati nel PSC, vengono inoltre analizzati gli aspetti riguardanti il "rischio idrogeologico" e l'inquinamento acustico riportati rispettivamente nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e nella Zonizzazione Acustica Comunale.

TAVOLA DEI VINCOLI:

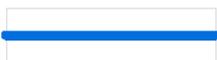
Legenda



Territorio edificato



Viabilità storica



Principali canali storici



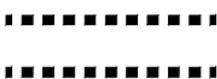
Complessi edilizi di valore storico-testimoniale



Edifici e manufatti singoli di valore storico testimoniale



Aree che richiedono approfondimenti sismici di terzo livello



Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto



Fasce di rispetto stradali



Siti di epoca Medioevale indiziati



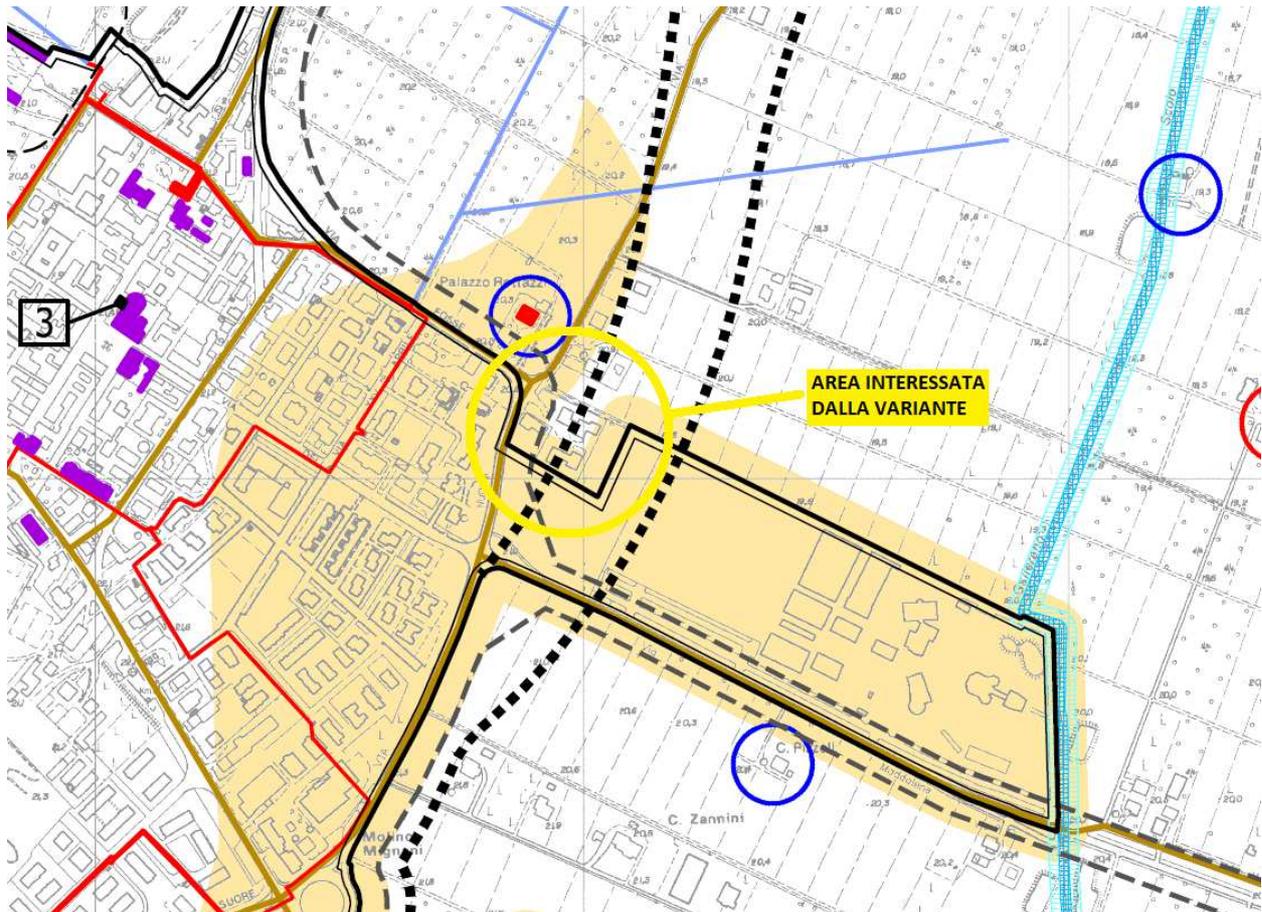
Invasi e alvei fluviali



Fasce di tutela fluviale

La Tavola dei Vincoli individua:

Capoluogo – Via Nuova

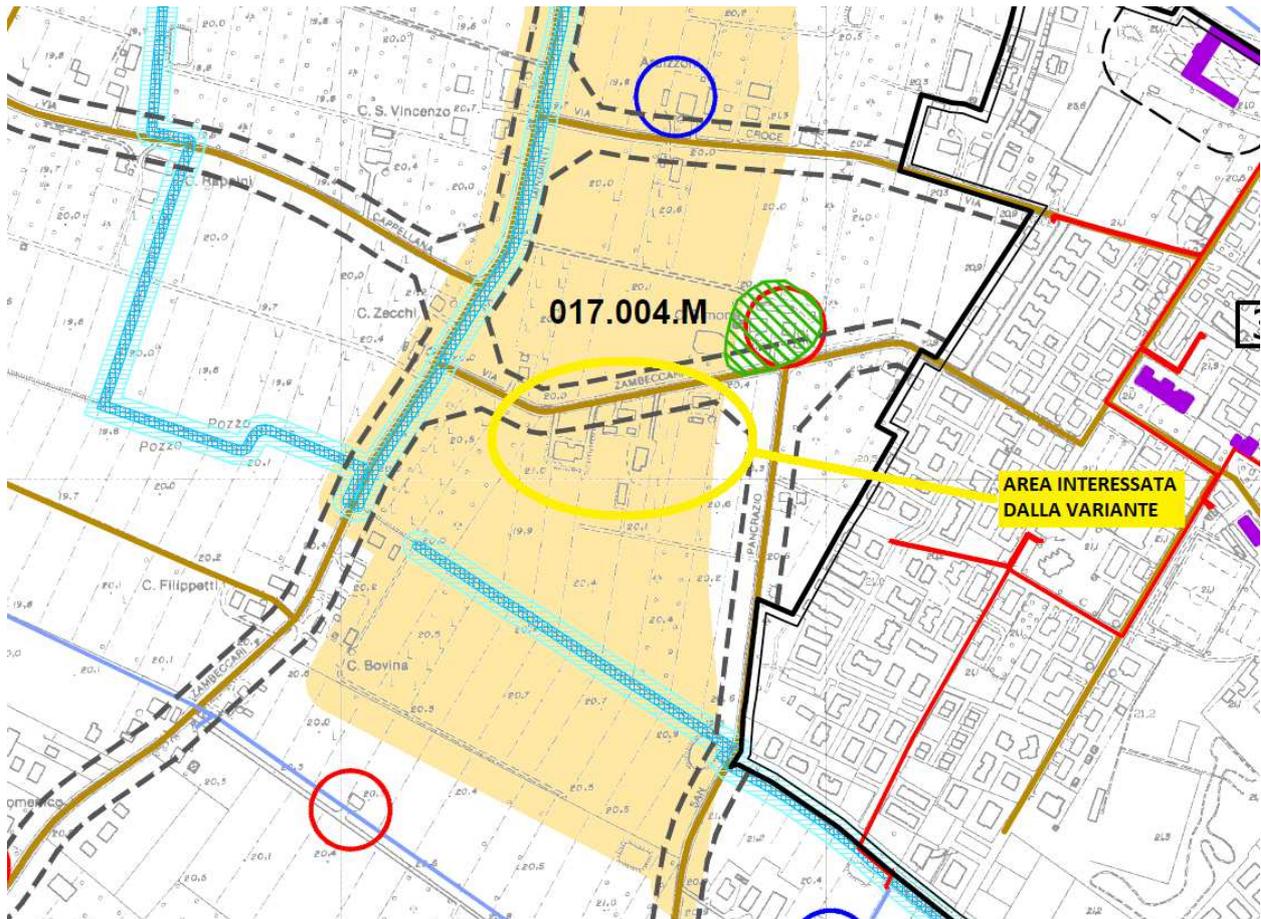


L'area oggetto di variante è interessata da due vincoli di carattere infrastrutturale: la fascia di rispetto della strada provinciale Via Nuova e un corridoio per una nuova viabilità di previsione. Inoltre è individuata una porzione che richiede – in caso di interventi di trasformazione – degli approfondimenti sismici di terzo livello. Per questi, secondo quanto disposto dal PSC (art. 34 - par. 6.1, in combinato disposto con il par. 3), in sede di intervento diretto si dovranno espletare approfondimenti quantitativi della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma seguendo le procedure indicate nell'Appendice del RUE e in coerenza con i contenuti della DAL n°112/2007 (allegato 3). E' inoltre prescritto un approfondimento relativamente al contesto idrogeologico locale (stima delle soggiacenze minime).

In prossimità dell'area sono invece presenti due infrastrutture viarie riconosciute storiche (Via Nuova e Via Oriente).

Vista la natura dei vincoli e tutele presenti sull'area e in prossimità della stessa; considerato che la modifica della destinazione urbanistica prevista con la variante in questione non incide in maniera sostanziale sulla capacità edificatoria dell'area, si ritiene che le previsioni del presente elemento di variante siano compatibili sotto il profilo ambientale e territoriale.

Capoluogo – Via Zambecari

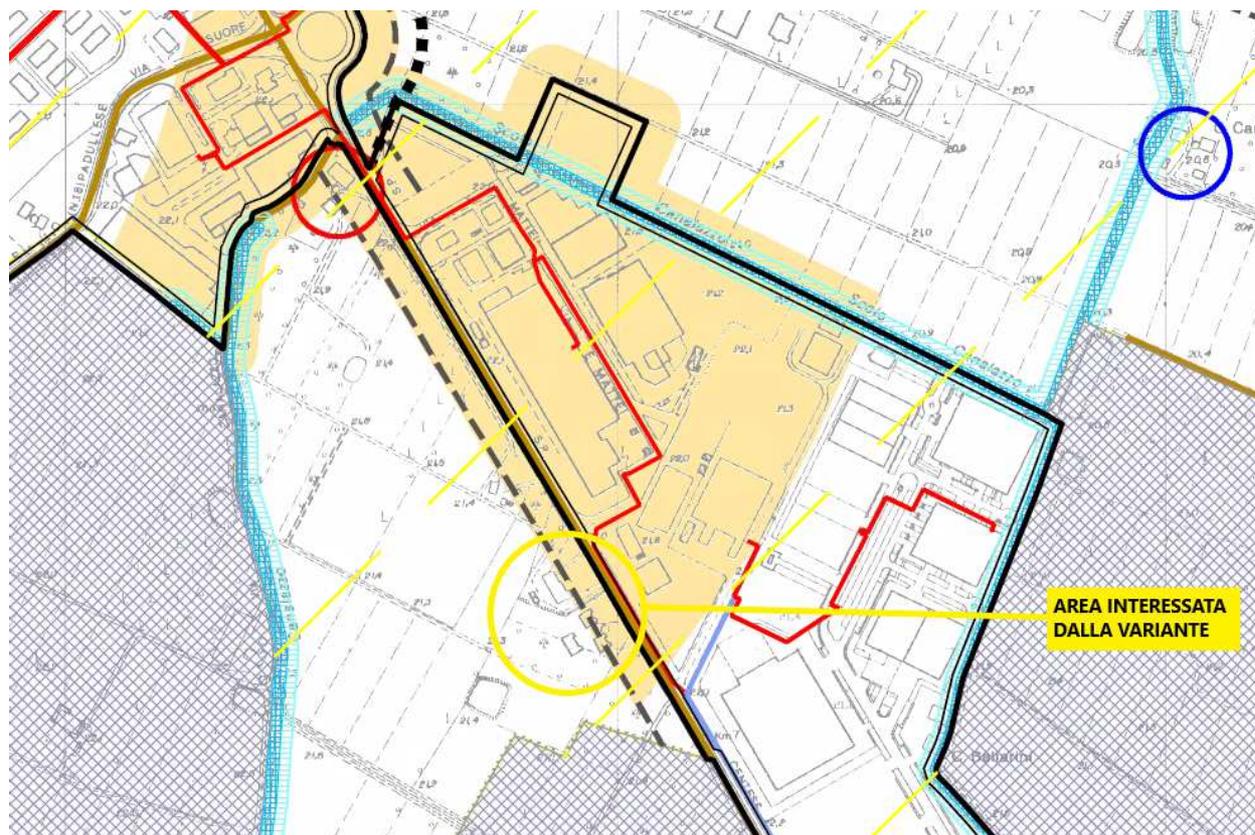


L'area oggetto di variante è interessata dal vincolo di carattere infrastrutturale consistente nella fascia di rispetto di Via Zambecari. Inoltre è tutta ricompresa in una zona che richiede – in caso di interventi di trasformazione – degli approfondimenti sismici di terzo livello. Per questi, secondo quanto disposto dal PSC (art. 34 - par. 6.1, in combinato disposto con il par. 3), in sede di intervento diretto si dovranno espletare approfondimenti quantitativi della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma seguendo le procedure indicate nell'Appendice del RUE e in coerenza con i contenuti della DAL n°112/2007 (allegato 3). E' inoltre prescritto un approfondimento relativamente al contesto idrogeologico locale (stima delle soggiacenze minime).

In prossimità dell'area sono invece presenti: una infrastruttura viaria riconosciuta storica (Via Zambecari) e un sito archeologico di epoca medioevale indiziato.

Vista la natura dei vincoli e tutele presenti sull'area e in prossimità della stessa; considerato che la modifica della destinazione urbanistica prevista con la variante in questione non incide in maniera sostanziale sulla capacità edificatoria dell'area, si ritiene che le previsioni del presente elemento di variante siano compatibili sotto il profilo ambientale e territoriale.

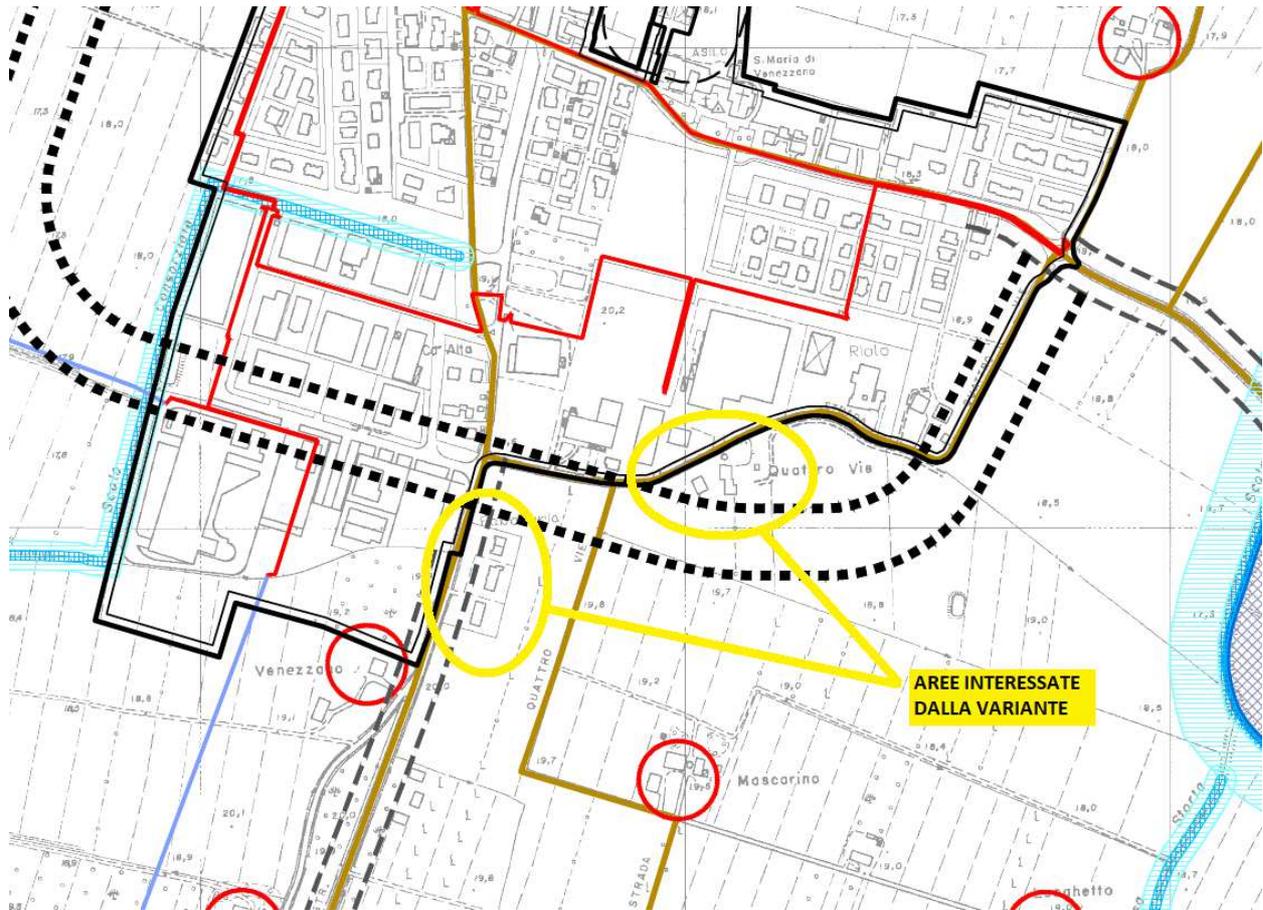
Capoluogo – Via Centese



L'area in oggetto è interessata solo in minima parte dal vincolo infrastrutturale relativo alla fascia di rispetto stradale di via Centese il quale coincide, per estensione, con un'area che richiede – in caso di interventi di trasformazione – degli approfondimenti sismici di terzo livello. Per questi, secondo quanto disposto dal PSC (art. 34 - par. 6.1, in combinato disposto con il par. 3), in sede di intervento diretto si dovranno espletare approfondimenti quantitativi della liquefacibilità e dei cedimenti post sisma seguendo le procedure indicate nell'Appendice del RUE e in coerenza con i contenuti della DAL n°112/2007 (allegato 3).

Vista la natura dei vincoli e tutele presenti sull'area e in prossimità della stessa; considerato che la modifica della destinazione urbanistica prevista con la variante in questione non incide in maniera sostanziale sulla capacità edificatoria dell'area, si ritiene che le previsioni del presente elemento di variante siano compatibili sotto il profilo ambientale e territoriale.

Frazione – Via Ferrari e Via Quattro Vie



Le aree oggetto di variante sono interessate da due vincoli di carattere infrastrutturale: quella di Via Ferrari, dalla relativa fascia di rispetto stradale mentre, quella di Via Quattro Vie, da un corridoio per una nuova viabilità di previsione.

Le infrastrutture viarie prossime alle due aree sono, inoltre, riconosciute storiche.

Vista la natura dei vincoli e tutele presenti sull'area e in prossimità della stessa; considerato che la modifica della destinazione urbanistica prevista con la variante in questione non incide in maniera sostanziale sulla capacità edificatoria dell'area, si ritiene che le previsioni del presente elemento di variante siano compatibili sotto il profilo ambientale e territoriale.

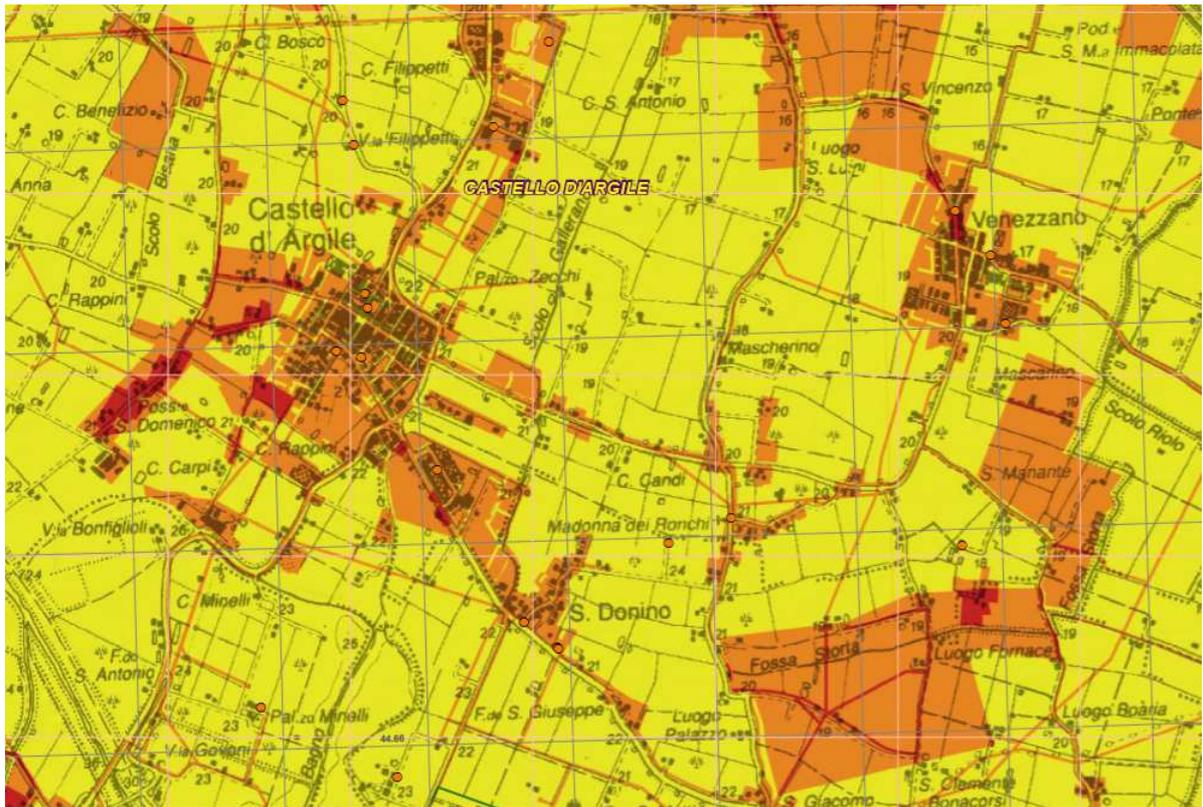
PIANO DI GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

Per quanto riguarda il rischio idrogeologico, il riferimento è dato dalla “Variante di Coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico” approvato dalla Giunta Regionale il 5 dicembre 2016 (DGR 2112/2016 – DGR 2111/2016). Si tratta di una variante cartografica e normativa che ha inteso allineare ed armonizzare i contenuti del Piano Stralcio previgente (Deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 dai Comitati Istituzionali Integrati), con le successive modifiche ed i contenuti integrati e derivati a seguito dell’elaborazione ed approvazione del PGRA.

La verifica di conformità mostra che le aree interessate dalla variante non presentano uno scenario di rischio elevato in quanto ritenute interessate da “Alluvioni poco frequenti” (azzurro chiaro);



mentre, per quanto concerne il rischio determinato dal reticolo secondario di pianura, anche in questo caso viene rilevato un “rischio medio” (colore arancione), contenuto e limitato alle aree edificate, ma prossimo ad ampi areali riconosciuto a “rischio moderato o nullo” (colore giallo),



LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La classificazione acustica del territorio comunale individua tutte le aree interessate dalla variante come classe 3^a "Aree di tipo misto".

A ciò si aggiunge che, per le aree di Via Zambecari, è inoltre individuata una classe acustica di progetto pari alla 2^a "Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale" in quanto le stesse sono ricomprese in un ambito di potenziale edificazione per nuovi insediamenti urbani a destinazione residenziale. Invece, le aree di via Centese e Via Nuova, a causa della loro prossimità ad una via ad alto traffico, sono altresì in parte ricomprese in classe 4^a "Aree di intensa attività umana". La presenza della classe 3^a di progetto per l'area di via Nuova è dovuta al fatto che la stessa è anche attraversata da un corridoio infrastrutturale.

Per quanto riguarda le aree situate nella frazione, queste sono caratterizzate, sotto il profilo acustico, dal rumore generato dal traffico veicolare delle attività presenti (residenziali e agricole). E' tuttavia da valutare con maggiori analisi il rumore generato dalle due zone produttive prossime alle aree.

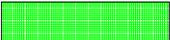
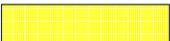
Nelle prossimità delle aree oggetto di analisi non sono presenti possibili recettori sensibili.

In conclusione, per tutto quanto sopra esposto, si ritiene che la variante in questione sia compatibile con la classificazione acustica del territorio e non comporti una modifica della stessa.

Si riporta di seguito uno stralcio della Zonizzazione Acustica del territorio.

Legenda:

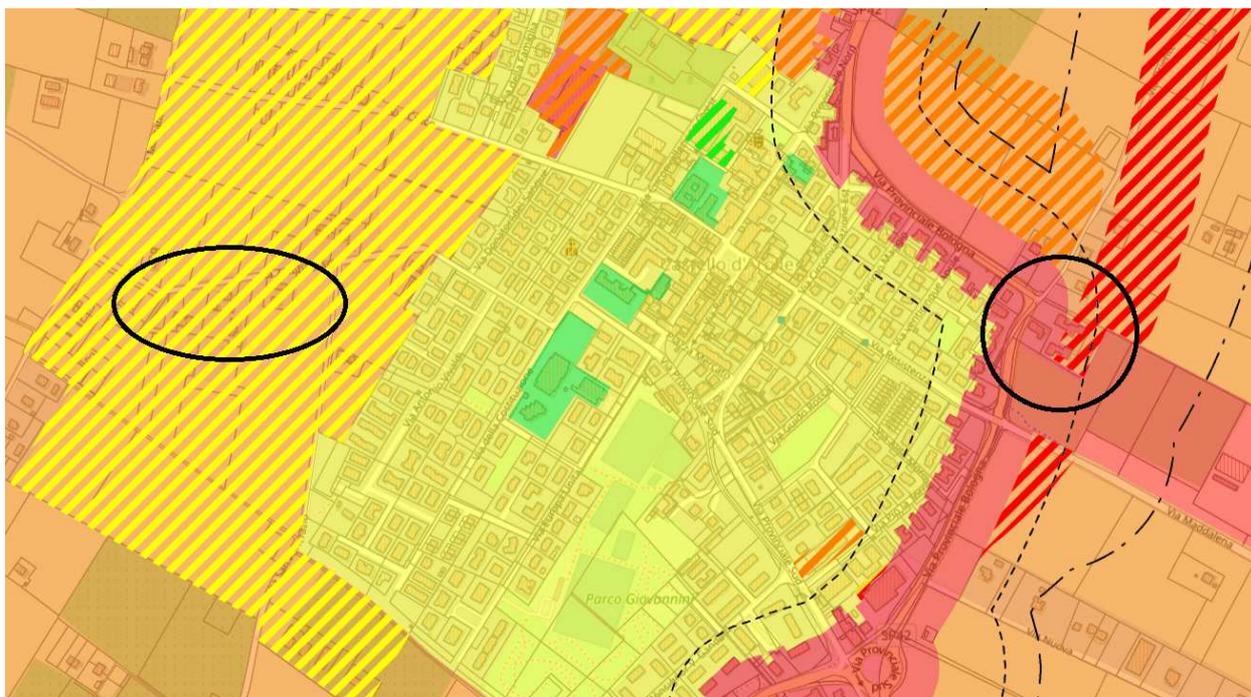
Stato di fatto

	Classe I
	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V

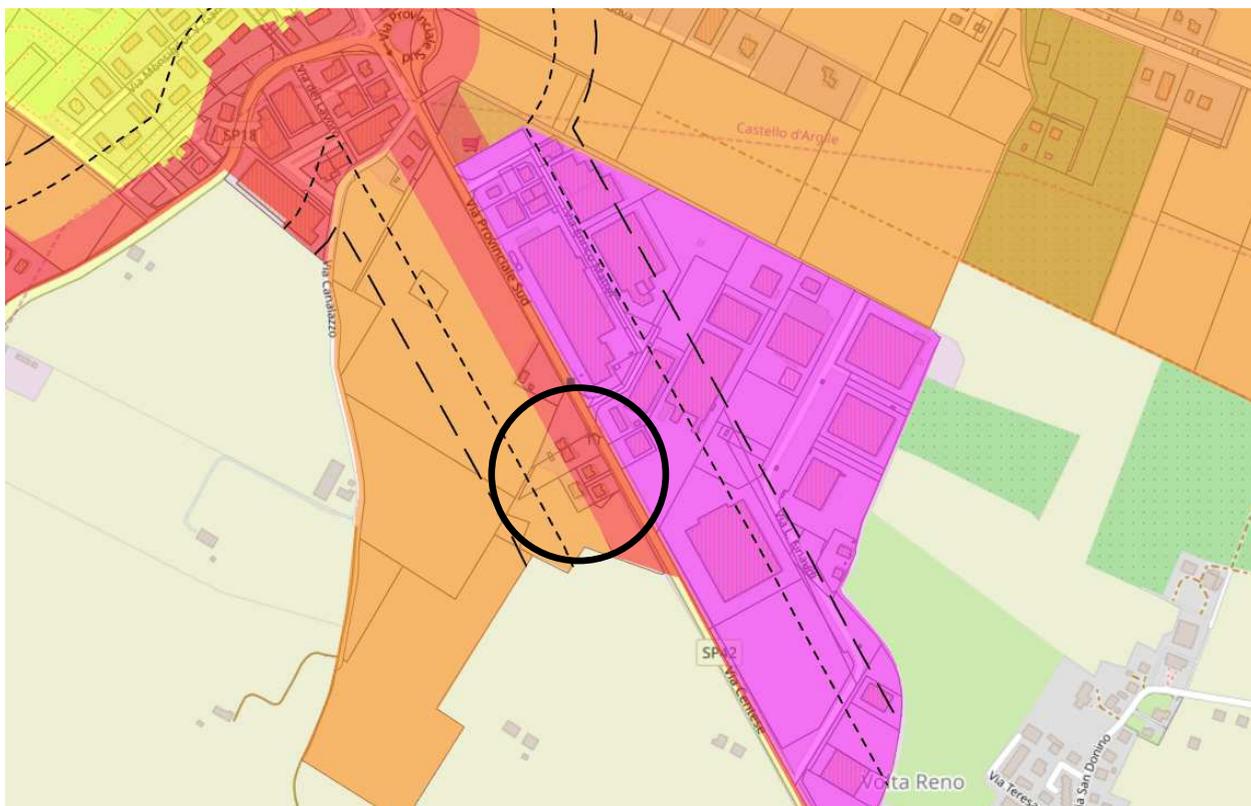
Stato di progetto

	Classe I
	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V

Capoluogo – Via Zambecari



Capoluogo – Via Centese



3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' RISPETTO ALLE TEMATICHE AMBIENTALI E TERRITORIALI

VIABILITA':

Le aree oggetto di variante sono tutte ubicate sulla viabilità principale, ovvero secondaria ma a traffico locale. La modifica della loro destinazione urbanistica, oggetto di variante, non comporta una modifica o condizionamento del carico urbanistico generato da tali aree e, viceversa, si ritiene che la viabilità di accesso alle stesse sia adeguata a sopportare il carico urbanistico esistente.

INFRASTRUTTURE A RETE:

Le aree oggetto di variante sono dotate delle dotazioni infrastrutturali costituenti opere di urbanizzazione primaria e posizionate in corrispondenza delle strade prossime alle stesse.

SISTEMA FOGNARIO E DEPURAZIONE:

Tutte le aree oggetto della variante sono o collegate alla pubblica fognatura, oppure provviste di adeguato sistema di trattamento e smaltimento delle acque reflue domestiche.

VINCOLI E TUTELE DI CARATTERE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E STORICO-ARCHEOLOGICO:

Nelle aree oggetto di variante non sono presenti vincoli di carattere paesaggistico-ambientale né storico-archeologico.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che le previsioni del presente argomento di variante siano compatibili sotto il profilo ambientale e territoriale.