Comune di Reggio Emilia

Località Codemondo

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Ta-3

"Area di trasformazione ambientale"

Committente:

Edil Cerelma s.a.s.

RAPPORTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

ARCH. SEBASTIANO SCHENETTI

RAPPORTO IN ORDINE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE DEGLI INTERVENTI

PREMESSA

Il Piano particolareggiato di iniziativa privata riguardante l'area di trasformazione ambientale Ta-3 assume e sviluppa, in ambito locale, gli obiettivi di sostenibilità e di qualità introdotti dal PRG vigente, adottando un impianto urbanistico e soluzioni progettuali mirate alla realizzazione di un insediamento integrato con il contesto e improntato alla salvaguardia delle emergenze naturalistiche e storico-culturali.
Alla definizione del progetto si è giunti attraverso un lungo percorso, ai sensi della legislazione di P.R.G. ancora vigente, che ha portato all'assunzione, da parte degli enti preposti, dei pareri necessari al rilascio delle autorizzazioni.
Il percorso per la predisposizione del piano è stato perseguito attraverso un attento lavoro di coordinamento che ha coinvolto progettisti, Amministrazione Comunale, Enia, Bonifica Bentivoglio-Enza, Genio Civile, Commissione Edilizia per l'autorizzazione alla presentazione del Piano.
L'obiettivo è stato quello di conseguire un assetto urbanistico coerente alle caratteristiche ambientali del luogo.
La regolamentazione per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione e di edificazione, è oggetto, come prevede la legge, di apposita convenzione che richiama la normativa attuativa ed i dati progettuali. In particolare identifica gli oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione dell'intervento, la cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, cessione gratuita delle aree destinate a opere di U2 (servizi pubblici) nonché le relative caratteristiche. La convenzione impone, a garanzia degli adempimenti, obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla convenzione stessa una apposita fidejussione a favore del Comune di Reggio Emilia.

INQUADRAMENTO GENERALE

L’area in oggetto è collocata nel settore ovest del territorio comunale città, ai confini con il Comune di Cavriago, nella circoscrizione Ovest all’interno di un zona con ambiti residenziali consolidati, che si affaccia in parte tra la Strada Provinciale 72 “Codemondo – Ghiardo” (a est e sud), la Strada Provinciale 28 “Reggio Emilia – Cavriago” (a nord).
L’area costituisce un ambito compreso tra le sopracitate vie di collegamento stradale e tessuti residenziali a medio-bassa densità, costituiti da nuclei abitati consolidati (Quaresimo e Codemondo) e comparti di recente edificazione (Ta-45, Ti3-10, Ti3-11) con significativa presenza del verde privato o con una complessiva buona qualità ambientale (bassi rapporti di copertura e indici di impermeabilizzazione dei suoli).
L’analisi della situazione morfologica dell’area oggetto d’intervento rivela la presenza di fossi di scolo, di un torrente e un canale di proprietà del Demanio in gestione alla Bonifica Bentivoglio-Enza denominati rispettivamente “Rio Quaresimo” e “Canale Demaniale d’Enza”.
L’area è di natura prevalentemente pianeggiante, anche se il terreno degrada verso nord e verso est, raggiungendo un dislivello massimo di 5 mt in prossimità delle strade provinciali; in particolare presenta un dislivello di quota rispetto alla SP 28, raccordato con una scarpata. L’area non presenta particolari condizionamenti di natura morfologica ed è a carattere agricolo, seminativo irriguo con vegetazione ripariale. Essa risulta suddivisa in tre sub-aree dalla presenza di via Cucchi e del Rio Quaresimo che attraversano il comparto Ta-3 da sud a nord.
Non si presentano manufatti esistenti all’interno dell’area di piano.

PROGETTO E REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

La superficie territoriale complessiva del piano Ta-3 ammonta a 35.828 mq, con la seguente ripartizione funzionale:

Ta - 3	**TABELLA INDICI DA P.R.G.**	**TABELLA INDICI DA P.P.**
Superficie Territoriale (St)	Mq 35.913	Mq 35.828,30
Superficie Edificabile (Se)	Mq 7.183 pari al 20% St	Mq 7.165,66 pari al 20% St
Verde privato a valenza ecologica (Ve)	Mq 7.183	Mq 7.165,66

	pari al 20% St	pari al 20% St
Verde pubblico di compensazione (Vp)	Mq 21.548 pari al 60% St	Mq 21.496,98 pari al 60% St
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	1.000 mq/ha	1.000 mq/ha
Superficie Utile (SU)	Mq 3.591	Mq 3.582,80
Alberi (A)	80 alberi/ha = n. 287	287 di cui il 60% sul Vp
Arbusti (Ar)	130 arbusti/ha = n. 467	466 di cui il 60% sul Vp

Complessivamente la superficie territoriale dei soggetti attuatori sarà di 29.343 mq, articolati nei seguenti usi:

Ta – 3	**TABELLA INDICI DA P.R.G.**	**TABELLA INDICI DA P.P.**
Superficie Territoriale (St)	Mq 29.342,85	Mq 29.342,85
Superficie Edificabile (Se)	Mq 5.868,57 pari al 20% St	Mq 5.868,57 pari al 20% St
Verde privato a valenza ecologica (Ve)	Mq 5.868,57 pari al 20% St	Mq 5.868,57 pari al 20% St
Verde pubblico di compensazione (Vp)	Mq 17.605,71 pari al 60% St	Mq 17.605,71 pari al 60% St
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	1.000 mq/ha	1.000 mq/ha
Superficie Utile (SU)	Mq 2.934,0	Mq 2.934,0
N. alloggi	-	30
Indice di permeabilità (Se)	≥ 50% Se	Mq 2.959,19 pari al 50% Se
Indice di permeabilità (Ve)	≥ 70% Ve	Mq 5.023,17 pari al 86% Ve

Indice di permeabilità (Vp)	≥ 70% Vp	Mq 17.515,71 pari al 99% Vp
Indice di permeabilità su St		Mq 25.473,20 pari al 87% Vp
Alberi (A)	80 alberi/ha = n. 235	235 di cui il 60% sul Vp
Arbusti (Ar)	130 arbusti/ha = n. 382	382 di cui il 60% sul Vp

La proposta progettuale prevede un impianto planivolumetrico che si distribuisce in un unico ambito a nord-est composto da edifici adibiti a residenza e a servizi. Si è pensato di posizionare le attività del Centro Polifunzionale in prossimità della rotonda di raccordo tra la SP 72 e la SP 28 in modo che possano avere una funzione fruibile oltre che per i residenti anche per chi è di passaggio su tali arterie stradali, tenendo in considerazione anche la posizione di ottima visibilità che la SP 28 andrà naturalmente a creare, essendo sopraelevata rispetto a tale Centro.
La zona destinata alla sosta ed alla manovra sarà posta a ridosso della SP 72, pertanto ottimamente raggiungibile, e sarà separata da essa tramite un filare di alberi, per dare una mitigazione quanto meno estetica a tali aree di parcheggio.
Il Centro Polifunzionale verrà destinato a negozi, laboratori, ambulatori ed eventualmente vi prenderà posto anche un negozio alimentare. Una parte sarà inoltre adibita ad uffici e residenza.
Per quanto concerne la parte destinata esclusivamente ad abitazione, si è voluto creare una sorta di corte con al centro una piccola piazza per dare più opportunità di incontro, contatto ed interscambio ai residenti. Il tutto sarà collegato alla rete di piste ciclo-pedonali di nuova realizzazione in modo da compenetrare le funzioni ricreative con quelle residenziali. La tipologia edificatoria che si ritiene più idonea per questo intervento prevede condomini di modeste dimensioni, villette a schiera o ville abbinate, con ampi spazi verdi, il tutto in modo da ottenere un risultato estetico non invasivo. Le aree di parcheggio destinate alle residenze sono state accorpate a quelle destinate al Centro Polifunzionale in modo da non interferire con gli spazi abitativi.
Soluzioni progettuali di qualità sia in termini di funzionalità che di arredo urbano caratterizzano i percorsi ciclo-pedonali che dalle aree edificate passeranno a quella del parco a verde pubblico nel resto del comparto.
Il parco in progetto avrà la funzione di collegamento, tramite le piste ciclabili che si realizzeranno al suo interno, tra il parco esistente ad Ovest dietro al Centro Direzionale, il circolo “Il Quaresimo” ed il parco bimbi situato nel Piano Particolareggiato Ti 3-10. Si provvederà ad una risistemazione degli argini del torrente, con pulizia degli stessi sia da agenti inquinanti esterni, che da vegetazione eccessiva che può soffocare le specie più pregiate; se necessario si provvederà anche lungo il corso d’acqua alla posa di nuova

vegetazione quali cespugli ed alberi ad alto fusto.

Il piano in esame presenta una importante cessione di aree a standard e prevede una serie di interventi a carico dei soggetti attuatori: realizzazione di collegamenti e piste ciclo pedonali, attrezzatura degli spazi a verde pubblico, realizzazione di urbanizzazioni quali parcheggi, illuminazione pubblica di quartiere e delle aree verdi.

Il progetto planivolumetrico alterna tipologie condominiali a ridotto impatto visivo, massimo tre piani fuori terra, lotti per case singole o abbinate con giardino privato, maisonettes e piccoli condomini con ampie zone verdi.

IL PROGETTO E LE REGOLE AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

Oltre alle ampie dotazioni di verde pubblico, pari a 17.605 mq, e quelle di verde ecologico, pari a 5.868,57 mq, i parametri ambientali riguardano la realizzazione di interventi che comunque assicurano la permeabilità dei suoli migliorando gli indici imposti.
Si segnala che il totale delle aree permeabili ammonta a circa 25.473 mq, pari circa al 87% della Ve, contro i richiesti dalle NTA di PRG, pari al 70% della Ve.

Infine, il piano prevede la piantumazione di:
- n. 235 alberi;
- n. 382 arbusti.

LE ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE PUBBLICO

Tra le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, l'intervento prevede:
- una rete estesa e continua di percorsi pedonali e ciclabili collegati a quelli già esistenti al contorno e separati dai percorsi veicolari;
- attività terziarie per 614 mq di Su, a servizio della residenza;
- verde pubblico permeabile, piantumato e attrezzato per circa 17.600 mq.

Si precisa che le attrezzature sopracitate – il terziario, per i servizi alla persona e alle famiglie, il verde pubblico, per la formazione di un parco di interesse urbano – soddisfano il fabbisogno di servizi da destinare alla popolazione esistente ed agli abitanti dei nuovi insediamenti.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E

TERRITORIALE DEL PIANO

E' opportuno sottolineare come le soluzioni progettuali, proposte dal piano, siano scaturite anche da una particolare attenzione e valutazione dei possibili effetti indotti sull'ambiente naturale e sul contesto sociale di riferimento. Il percorso progettuale, pur non attraverso una procedura organica e codificata, è stato caratterizzato da elementi di metodo conformi a quelli posti a fondamento delle procedure che assicurano la verifica di sostenibilità dei piani, introdotte recentemente dalle normative in materia.
Caratteristica del Piano urbanistico attuativo Ta-3 è la bassa quantità edificatoria presente solo nella parte nord-est dell'area, mentre grande rilevanza ha la restante porzione di piano destinata a parco pubblico con verde attrezzato e zona di rispetto e valorizzazione del Rio Quaresimo.
Il piano individua quindi una serie di possibili effetti di carattere ambientale ed ipotizza gli elementi di mitigazione necessari a minimizzare il disturbo o i processi conoscitivi da perseguire per una progettazione più attenta del profilo ambientale. La progettazione ha tenuto conto dei principali fattori coinvolti nel progetto, quindi più sensibili e da controllare:

Fattore Paesaggio:	morfologia, elementi caratterizzanti, inserimento nel contesto.
Fattore Naturalistico:	conservazione, biodiversità.
Fattore Acqua:	acque superficiali, ciclo fornitura acqua, ciclo smaltimento acqua.
Fattore Aria:	qualità dell'aria, circolazione dell'aria.
Fattore Suolo:	sottosuolo, capacità del suolo, morfologia del terreno.
Fattore Trasporti:	traffico veicolare.

Abitanti ambito di vicinato 35-Codemondo

Insediamenti esistenti: abitanti 1.518.

Numero calcolato in base alle sezioni di censimento e ai dati dell'anagrafe aggiornati al 2007.

Zona di trasformazione Ta-3: abitanti 84.

Numero calcolato in base alla Su residenziale, ipotizzando un abitante ogni 35 mq.

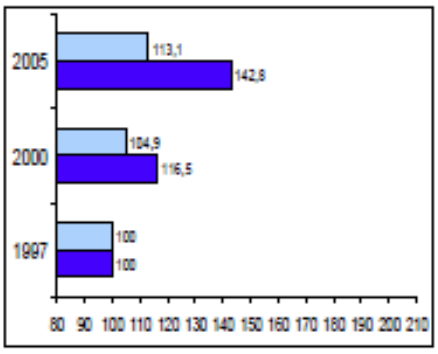
RESIDENTI

ANNO	RESIDENTI
1997	990
2000	1.153
2005	1.414

DATI SOCIO-ANAGRAFICI AL 31.12.2005

			COMUNE
Tasso natalità	NATI x1000/POP. RESIDENTE	14,85	11,34
Tasso scolarità	(POP. 6-14 x1000)/RESIDENTI	78,50	80,08
Indice vecchiaia	(POP.>65x1000)/(POP.>14)	90,29	137,65
Indice fecondità	NATI x1000/POP. FEMMINILE 15-48	61,95	48,05

INCREMENTO RESIDENTI (%)



Piano dei Servizi

Paesaggio e corsi d'acqua superficiali e collegamenti naturali

Il parco in progetto avrà la funzione di collegamento, tramite le piste ciclabili che si realizzeranno al suo interno sottoforma di percorsi naturali, tra il parco esistente ad Ovest, dietro al Centro Direzionale, il circolo "Il Quaresimo" a sud ed il parco bimbi situato nel Piano Particolareggiato Ti 3-10 ad est, così come previsto e richiesto dal Piano dei Servizi. Lungo i percorsi, che saranno realizzati con l'utilizzo di stabilizzanti ecocompatibili, verranno creati spazi di sosta (panchine) in prossimità delle sponde del torrente e tutta una serie di piazzole attrezzate per le attività ricreative da effettuarsi all'aria aperta quali "percorso vita" e "percorso natura".

Come attraversamento del torrente si utilizzerà un ponte di nuova costruzione realizzato con materiali naturali che si vadano ad integrare perfettamente con il paesaggio circostante e che non deturpino le sponde del rio stesso.

Verranno messe a dimora piante ad alto fusto, arbusti e cespugli delle specie autoctone, al fine di andare a delimitare e migliorare le varie aree previste: attività ricreative, gioco bimbi, attrezzature sportive. La pianificazione prevede la manutenzione e salvaguardia degli argini del torrente, con pulizia degli stessi sia da agenti inquinanti esterni, che da vegetazione eccessiva che può soffocare le specie più pregiate.

Sviluppo residenziale e terziario

Le tipologie previste per gli edifici residenziali sono del tipo a maisonette, schiera, villa abbinata e piccolo condominio. In linea generale, pur se realizzati in tempi diversi, è auspicabile che i fabbricati abbiano una omogeneità compositiva.

I paramenti murari saranno realizzati in laterizio completamente o parzialmente intonacato e tinteggiato e/o in laterizio faccia a vista; i colori dovranno essere definiti in sede di progetto esecutivo riferendosi comunque alla gamma cromatica tradizionale. In particolare sono da preferirsi le gamme dei rossi bolognesi e dei gialli parma; la copertura degli edifici sarà realizzata normalmente con tetto a falde e manto di copertura in coppi o tegole; è prescritto l'uso dei serramenti esterni in legno o alluminio o avvolgibile, ad anta, raccolte a libro, a stecche o a scurone pieno. I colori per i serramenti sono il legno naturale o smaltato.

L'edificio a parziale destinazione terziaria è previsto come un fabbricato dalle caratteristiche consone all'uso sia in termini di materiali (vetro, cemento, ecc.), sia per la composizione e distribuzione architettonica degli spazi e dei volumi. Per quanto concerne la parte destinata esclusivamente a residenza, si è voluto creare una sorta di corte con al centro una piccola piazza per dare più opportunità di incontro, contatto ed interscambio ai residenti di tali abitazioni. Il centro di questa corte verrà direttamente collegato alla rete di piste ciclo-pedonali di nuova realizzazione in modo da compenetrare le funzioni ricreative con quelle residenziali, con la creazione di ampi spazi verdi, il tutto in modo da ottenere un risultato estetico non invasivo.

Le aree di parcheggio destinate alle residenze sono state accorpate a quelle destinate al Centro Polifunzionale in modo da non interferire con gli spazi abitativi. Marciapiedi, spazi e reti ciclo-pedonali devono essere arredati attraverso progetti unitari.