

titolo del progetto

– PUA DI INIZIATIVA PRIVATA "Td-46"

Circoscrizione SUD

VIA DIMITROV – CANALINA – REGGIO EMILIA

committente

– EDILGRISENDI SPA

VIA DAL VERME 8–REGGIO EMILIA C.F.–P.IVA : 00239240351

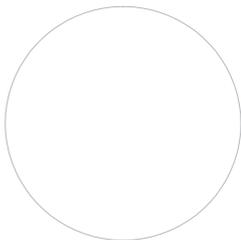
titolo della tavola

–Relazione Illustrativa

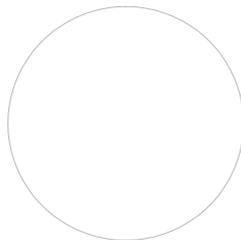
num. pratica	data emissione	redatto da	rapp. disegni	layout	fase operativa	file
3733	APRILE 2012	A.M.			DEFINITIVO	3733 Rel III PUA–B.doc

rev.	data	descrizione	redatto da
A	SET 2012	RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI DEI TECNICI COMUNALI	A.M.
B	OTT 2012	DEPOSITO	A.M.
C			
D			
E			

il responsabile della
progettazione

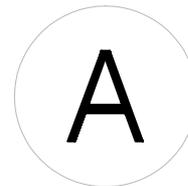


Arch. Antonio Malaguzzi

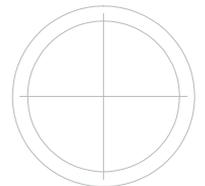


Arch. Andrea Malaguzzi

N°. tavola



orientamento



collaboratori:

Ing. Tiziano Ferri
Ing. Albertini Andrea
Ing. Simone Cilli

SOMMARIO

1 - DESCRIZIONE DEL SITO	1
2 - il PRG, il ppa 2006-2010, il PSC, il RUE, la PROPRIETA'	2
3 - CONFRONTO TRA IL PRG E IL PROGETTO	4
4 - IL PLANIVOLUMETRICO	6
5 - IL PROGETTO DEL VERDE PUBBLICO.....	7

1 - DESCRIZIONE DEL SITO

L'area oggetto della presente proposta di intervento urbanistico è un appezzamento di 25.733 mq (realmente misurati), localizzata nel settore sud-ovest della città, Circostrizione Sud, ai margini del quartiere della Canalina: l'area è delimitata da via Inghilterra, via Dimitrov e ha accesso da via Walpot.

Essa è parte di una piu' ampia zona nella quale sono previste dall'Amministrazione Comunale importanti trasformazioni urbanistiche che ordineranno il nuovo assetto del quadrante compreso tra via Dimitrov, via Guittone d'Arezzo e via Inghilterra, tra le quali:

- il Prg 2001 ha previsto nello stesso quadrante tra via Dimitrov e via Sannazzaro, un numero notevole di Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata tra i quali il Ti2-15, il Ti 2-16, il Ta-47, il Ta-8 e lo stesso Ta-46: parte di questi comparti sono stati attuati per la quasi interezza delle opere, in particolare il Ta-47 e il Ta-8 e il Ti2-16;
- un importante sistema di piste ciclabili e di verde quale tessuto connettivo tra i nuovi comparti e l'edificazione esistente;
- un nuovo assetto infrastrutturale complessivo, denominato "PILOTA CANALINA", approvato con Deliberazione di Giunta Comunale ID 157/11422 del 14/05/2009 "Studio di Progettazione Pilota di zona 30 e zona a traffico residenziale, nell'ambito del sistema integrato verde – mobilità del comparto Via Guittone d'Arezzo – Via Inghilterra – Via Francia – Via della Canalina": in particolare è prevista la realizzazione di una nuova rotatoria sulla Tangenziale, quale nuovo ingresso ai futuri comparti edificatori ad alta densità.

Anche l'iter istruttorio e amministrativo è stato particolarmente complesso : se già nel 2005 era stata rilasciata l'Autorizzazione a presentare il Piano, nel 2006 lo Studio Burani Fratti Associati presentava il progetto di PUA, che veniva condiviso in via definitiva con pareri favorevoli degli organi competenti, con Comunicazione del Dirigente del Servizio Pianificazione e Progettazione Urbana del Comune di Reggio Emilia del 30/10/2011.

In particolare in tale Comunicazione si richiamava:

- l'assetto viabilistico del Piano, che doveva prevedere due strade di accesso, strade chiuse non collegate tra loro, una a Est a prolungamento di via Walpot ed una a Ovest dalla nuova rotatoria tra via Dimitrov e la tangenziale, rotatoria prevista in gran parte sulle aree private del "Ta-46";
- delocalizzazione di superfici edificabili pari a mq.435 di Superficie Utile, all'interno del PUA, accettata con trasmissione del 23/07/2009 e recepita negli Strumenti Urbanistici Vigenti PSC e RUE;
- la conseguente riduzione di Verde Pubblico pari al 10%, quota convertita in Verde Ecologico;
- in ragione del completamento e della riqualificazione del sistema infrastrutturale del quartiere, si è concordato di zonizzare a verde pubblico quota parte delle viabilità di progetto.

Il sito si caratterizza per essere al centro di questo nuovo quadrante del quartiere Canalina. A Nord confina con il comparto Betulla caratterizzato da alti condomini, a Est conclude il tessuto edificato a bassa densità e ad altezza limitata di via Walpot, a Ovest confina con le aree destinate ai futuri comparti edificatori verso la tangenziale e a Sud è presente un'ampia zona verde estesa sino ai recenti condomini realizzati in via Sannazzaro.

Il terreno oggi è un terreno residuale in abbandono da diversi anni, caratterizzato da una vegetazione rigogliosa frutto di una copiosa dissemina di tipo spontaneo, una folta macchia verde comprensiva di alcuni esemplari oggetto di salvaguardia ai sensi del vigente Regolamento Comunale del Verde. Come successivamente dettagliato nel capitolo specifico che descrive il "Progetto del Verde", gran parte di questa vegetazione sarà salvaguardata per il suo valore ambientale e parte sarà oggetto di abbattimento, all'interno di un progetto organico di sviluppo.

L'area è pressoché di forma rettangolare, mediamente di 180 ml in senso Nord-Sud e di 140 ml in senso Est-Ovest, sostanzialmente piano con una leggera pendenza prevalente da Nord a Sud con un dislivello di circa 1,50 m su circa 180 metri (pendenza 0.8%).

Nell'angolo di via Walpot, subito al di fuori del perimetro di comparto, è presente una cabina elettrica al servizio delle abitazioni esistenti: tale cabina è stata ritenuta idonea anche per il servizio del nuovo intervento edificatorio del Ta-46.

All'altezza della cabina, circa a metà del comparto, una linea di fognatura nera in pvc Ø200 e una linea di fognatura bianca in cls Ø600 attraversano l'area in senso trasversale est-ovest: entrambe saranno oggetto di demolizione per essere sostituite da un progetto idraulico idoneo al nuovo intervento.

Verso Sud, a ridosso del confine, corre la linea elettrica di alta tensione a 132kV Semplice Terna n°656 "S.Polo – Cà de Caroli" campata 171-172: il Piano ha recepito la distanza di prima approssimazione (Dpa) trasmessa da Terna al Comune di Reggio Emilia il 16 Gennaio 2012 PS 264, distanza minima pari a 30 ml. per l'edificazione dei fabbricati.

In questa fascia a Sud dell'area è stata dunque prevista una zona inedificata destinata a verde pubblico, con la previsione di un parco che si collega sino all'intervento di via Sannazzaro: l'intervento edificatorio è stato invece concentrato nella parte Nord del comparto.

2 - IL PRG, IL PPA 2006-2010, IL PSC, IL RUE, LA PROPRIETA'

L'area oggetto di intervento è classificata:

- **dal Prg 2001** nella Tavola 23 come "Aree di Trasformazione" (Art. 46-47) ed in particolare come Ta-46 "Aree di Trasformazione ambientale" (Art. 50).
- **dal PSC vigente** nella Tavola P6 "Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC" e nella Tavola P4.1c "Ambiti di Nuovo Insediamento come ANS4".

- **dal RUE vigente** nelle Tavole R2 “Sintesi delle previsioni” e nella Tavola R3.1 “Disciplina urbanistico edilizia – area urbana”, foglio n°210, come parte di una “Area urbanizzabile all’interno del territorio urbanizzato” capo 4.5.

In particolare l’area è classificata tra le “Aree interessate da delocalizzazioni – capo 1.7” come “Area di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone, n° 93: via Lenin”, in accoglimento della richiesta di ricollocazione di parte della volumetria demolita, pari a mq 435 di superficie complessiva, all’interno del PUA, presentata dai soggetti proponenti in data 23/02/2009, in atti PG 3973/09, PS 1350/09.

Il PUA Ta-46 rientra nelle previsioni del PPA 2006-2010 approvato con D.C.C. n° 24911/289 in data 21/12/2006. Nella Tavola in scala 1:30000 il Piano è individuato con specifica retinatura come segue:

- PREVISIONI PPA 2006-2010, Ta, attuabili in quota percentuale della SU, 50%;
- PREVISIONI RINVIATE AI NUOVI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE : quota percentuale della SU prevalentemente residenziale non inserita nel PPA 2006-2010;

Nella Relazione PPA 2006-2010, il Ta-46 rientra nel paragrafo 2.3.1 , punto 2 , pag.37

“Programmazione dei PUA prevalentemente residenziali: Nelle Aree di Trasformazione Ambientale (Ta) potrà essere attuato il 50% della SU residenziale prevista”.

Si precisa che:

- il contingentamento previsto dal PPA 2006-2010 ha validità sino all’approvazione avvenuta del POC;
- il contingentamento non interessa né la superficie da delocalizzazione né la superficie a terziario;
- che la Proprietà ha presentato con Prot. 66126/2012 del 31/01/2012 la MANIFESTAZIONE DI INTERESSE – PROPOSTA RIGUARDO AD INTERVENTI DA PROGRAMMARE NEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA e che in tale ambito la Proprietà valuterà l’opportunità di richiedere l’attuazione al 100% della SU residenziale, anche in fase di convenzione di P.P.;

Nella Tavola 17 di PUA sono stati individuati i lotti privati le cui potenzialità edificatorie rientrano nel contingentamento previsto entro il 2010. Si riportano di seguito i dati come da Tavola 17:

2315,97 mq	x	50%	=	1157,98 mq SU residenziale
435,00 mq				Superficie complessiva residenziale da delocalizzazione

257,33 mq				SU terziario

1415,31 mq				totale Superficie Utile Attuabile come da PPA 2006-2010
435,00 mq				totale Superficie complessiva residenziale da delocalizzazione
1157,99 mq				totale Superficie Utile rinviata ai nuovi strumenti di pianificazione

L'area oggetto di PUA (25.733 mq di superficie realmente misurata) è interamente in proprietà della Edilgrisendi s.p.a. (TAV1-TAB1);

Il progetto coinvolge alcune aree esterne ed adiacenti al comparto di proprietà pubblica per superfici di modesta entità (vedi TAV1) per la realizzazione di opere stradali previste dal progetto pubblico "Canalina", ed in particolare con riferimento alla TAV6:

- l'area denominata "S", breve tratto di raccordo stradale a via Walpot;
- l'area denominata "R", necessaria per realizzare la rotatoria, a servizio anche dei comparti Betulla.

L'area di proprietà è identificata catastalmente al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia al foglio 210 mapp.85 per una superficie catastale pari a 25.796 mq, superiore alla superficie realmente misurata pari a 25.733 mq.

Con riferimento alla procedura amministrativa e in particolare alla procedura di Delocalizzazione della Superficie Utile, ai sensi dell'Art.1.7 comma 4 - ultimo periodo - del PSC Vigente, il presente PUA modifica il Piano Particolareggiato in itinere (in atti PG 14456/06 del 15/07/2006 e PS 7071/06 del 13/07/2006), anche al fine di adeguarlo al progetto approvato con D.G.C. ID 157/11422 del 14/05/2009 denominato "Progetto Pilota Canalina".

Al fine di agevolare l'inserimento della Superficie complessiva derivante da delocalizzazione, che su richiesta dell'Amministrazione Comunale è stata distinta dalla Superficie utile di comparto e concentrata in un lotto autonomo, si è prevista una modifica alle percentuali della ripartizione funzionale, diminuendo il verde pubblico V_p dal 60% al 50% della St e aumentando il verde ecologico privato V_e dal 20% al 30% della St . Dal punto di vista procedurale ciò ha comportato una variante normativa al PRG 2001, da adottarsi e da approvarsi contestualmente al PUA.

3 - CONFRONTO TRA IL PRG E IL PROGETTO

Il progetto prevede la suddivisione delle aree private in tre Subcomparti edificatori denominati A,B e C, distinti tra loro per tipologia edilizia.

La tripartizione ex art. 50.05 del PRG 2001, calcolata su una St pari a 25.733 mq, risulta in:

$Se = 20\%St = 5.146,6$ mq

$Ve = 30\%St = 7.719,9$ mq

$Vp = 50\%St = 12.866,5$ mq

Ve Viabilità e parcheggi = $\max 10\%St = 10\%25.733 = 2.573,3$ mq

I dati di ripartizione funzionale in progetto sono i seguenti,

- **Se** = 5.146,6 mq
- **Ve** = 7.719,9 mq, di cui 1176 per Ve viabilità e parcheggi (< 2.573,3 mq consentiti)
- **Vp** = 12.866,5 mq

Il **mix funzionale** di usi consentiti coincide con quello previsto dal PRG (vedi TAV5 – TAB2-3) e prevede usi residenziali per il massimo del 90% e usi terziari per il 10% della Superficie Utile complessiva.

La **potenzialità edificatoria** in progetto (vedi TAV5 – TAB2-3) rispetta quella prevista dall'art.50 NTA PRG calcolata sulla $St=25.733$ mq:

$Ut=1000mq/ha=0.1 \times 25.733$ mq = 2.573,3 mq Su a cui aggiungere i 435 mq di Sc delocalizzati, per complessivi 3.008,3 mq.

Si è previsto di utilizzare interamente la potenzialità edificatoria per complessivi 435 mq di Sc **per usi residenziali** e 2.573,3 mq di Su, suddivisi in:

- SU= 2.315,97 mq **per usi residenziali**

- SU= 257,33 mq **per usi terziari** (10% minimo della quota derivata da indice $10\% \times 2.573,3$ mq SU)

La **permeabilità** in progetto delle aree all'interno del perimetro di PUA, calcolata considerando le superfici a verde profondo e, in percentuale del 50%, le superfici degli stalli di parcheggio pavimentate in garden, è pari a 18.238 mq > 16.983,8 mq richiesti complessivamente dal PRG per Se, Ve, Vp (vedi TAV5-TAB3 e TAV7-TAB6).

Il dato urbanistico di **Verde Pubblico** è complessivamente pari a 12.866,5 mq interamente previsti in cessione all'Amministrazione dai soggetti proponenti.

I **parcheggi pubblici P2** sono stati dimensionati in relazione agli usi insediati previsti (vedi TAV7 – TAB7), tenendo conto dell'ipotesi con il massimo di unità immobiliari residenziali e la massima superficie utile terziaria per un totale di 32 alloggi e 5 p.a. per usi terziari, per complessivi 37 p.a. richiesti e 38 p.a. reperiti in progetto.

I **parcheggi privati P1** sono stati dimensionati in relazione agli usi insediati previsti (vedi TAV7 – TAB7), tenendo conto della medesima ipotesi di cui sopra.

Complessivamente sono stati previsti i p.a. privati in autorimessa (56 pa) e in minima parte (14 pa) su aree scoperte **70 posti auto privati > 63 richiesti:**

- Subcomparto A e Subcomparto B – tipologie abbinate e/o a schiera: ogni lotto sarà dotato di 4 posti auto privati in autorimessa, per un totale di 32 p.a., sufficienti nell'ipotesi che su ciascun lotto vengano realizzati 2 alloggi con $SU > 50$ mq.
- Subcomparto C – tipologia condominiale: il lotto avrà all'interno della sua area cortiliva 14 p.a. privati, oltre ai posti auto privati in autorimessa al piano terra.

Per il numero di alberi e arbusti si rimanda al successivo specifico paragrafo del "Progetto del Verde", fermo restando che lo standard richiesto per il comparto è pienamente rispettato.

4 - IL PLANIVOLUMETRICO

Lo schema planivolumetrico presentato (vedi TAV 8) è chiaramente riconducibile alla definizione di un quartiere di abitazioni tra loro omogenee, simili, a cui si accede sui due lati da due strade chiuse con i relativi parcheggi pubblici alberati: i fabbricati e le strade comuni, “condominiali” saranno racchiusi da una recinzione perimetrale che definirà una specie di “residence nel verde.

Le tipologie saranno tra loro simili nei caratteri tipologici e costruttivi, ma si differenzieranno per dimensione, per altezza e per densità edilizia in rapporto anche ai giardini di pertinenza, comunicando una sensazione di ordine ma anche di “varietas” negli spazi privati.

L’assetto è molto ordinato e semplice nella sua geometria, le aree private all’interno di questo unico recinto sono concentrate nella parte Nord del comparto, distinte dalle aree a verde pubblico, a parco pubblico, a Sud.

Nelle aree private i fabbricati sono distribuiti sostanzialmente da quattro corsie condominiali che si sviluppano in senso Est- Ovest e Nord-Sud, a collegare le strade pubbliche a fondo cieco.

I tre sub-comparti distribuiti dalle quattro corsie, individuano sostanzialmente tre tipologie abitative, abbinata, con tre alloggi e a piccola palazzina.

Le tipologie con maggior area cortiliva sono previste nel Subcomparto A a Sud, verso il Parco Pubblico, una tipologie a più alta densità nella parte centrale del Sub-comparto B sino alla palazzina a tre piani fuori terra che si confronta con l’edificazione più alta del Comparto Betulla. Le altezze dei fabbricati degradano dai tre piani più sottotetto verso gli alti condomini esistenti della Betulla sino al Parco.

Il progetto individua:

- **un subcomparto residenziale (SUBCOMPARTO A)** articolato in 4 lotti (numerati da 1 a 4) con tipologie di case singole o abbinata. I lotti avranno accesso carrabile e pedonale dalla corsia condominiale comune e saranno dotati ciascuno di area verde recintata di pertinenza, piantumata con alberature e siepi. I fabbricati avranno un’altezza massima di due piani fuori terra più eventualmente un sottotetto non utile.

- **un subcomparto residenziale (SUBCOMPARTO B)** articolato in 5 lotti (numerati da 5 a 9) con tipologie di case singole o abbinata o a tre alloggi. I lotti avranno accesso carrabile e pedonale dalle corsie condominiali comuni e saranno dotati ciascuno di area verde recintata di pertinenza, piantumata con alberature e siepi. I fabbricati avranno un’altezza massima di due piani fuori terra più eventualmente un sottotetto non utile.

- **un subcomparto misto (SUBCOMPARTO C)** articolato in tre lotti:

il lotto 10, attestato verso la rotatoria e verso il nuovo ingresso principale da via Inghilterra, ospita un edificio per attività terziarie, con un’altezza massima di tre piani fuori terra più eventuale sottotetto non utile.

I lotti 11,12 con tipologia di piccolo condominio e un’altezza massima di tre piani fuori terra più eventuale sottotetto non utile.

I lotti avranno accesso carrabile unicamente dal prolungamento di via Walpot e saranno distribuiti

da una corsia condominiale a ridosso del comparto Betulla: ogni palazzina sarà dotata di area cortiliva recintata di pertinenza.

Sui lati Est e Ovest, tra i parcheggi e il confine privato, sono previste due piste ciclabili alberate che dal quartiere Betulla, continuando anche la ciclabile esistente su via Walpot, si collegano ai percorsi esistenti nel parco pubblico e a via Sannazzaro.

Dal punto di vista ambientale è importante sottolineare che il deflusso in rete delle acque meteoriche rimane sostanzialmente invariato rispetto a quanto previsto dal precedente progetto approvato da Enìa con Protocollo 20614 del 01-06-2006 – Rif. Enìa RE200619152 e, quindi, conforme anche al progetto delle opere di urbanizzazione dei comparti Ta-8 e Ta-47 (approvato con atti Enìa prot. RE21319 del 27-07-2006 e RE21320 del 27-07-2006), le cui reti sono state dimensionate per servire anche il comparto Ta 46.

Con riferimento alla specifica Relazione Idraulica (Allegato H-cap.6), confrontando le portate massime ottenute nei calcoli idraulici con quelle indicate nella precedente relazione approvata da Enìa con Protocollo 20614 del 01-06-2006 – Rif. Enìa RE200619152, si osserva che le modifiche dell'impianto urbanistico generano una riduzione del 7% agli apporti idrici in rete.

Ciò, in parte, si spiega col fatto che l'acqua defluente dal tratto nord-est della strada viene trattata con celle a bioritenzione idrica annullandone o, quantomeno, ritardandone l'immissione in rete; in parte, si spiega con una maggiore permeabilità complessiva del comparto.

5 - IL PROGETTO DEL VERDE PUBBLICO

Come già detto, il comparto di intervento è un terreno residuale in abbandono da diversi anni, caratterizzato da una vegetazione rigogliosa frutto di una copiosa dissemina, con un notevole sviluppo a carattere spontaneo di giovani piantine.

All'interno della compagine arboreo-arbustiva, emergono casualmente distribuiti alcuni alberi di maggiori dimensioni.

Le specie individuate nell'area in oggetto, ad un primo rilievo visivo sono:

Ulmus campestris in maggior numero, seguono come quantità *Celtis australis* e *Prunus avium*, poi sporadicamente, *Juglans regia*, *Quercus pubescens*, *Fraxinus excelsior*. Sono presenti con portamento a ceppaia dei *Prunus cerasifera*, dei *Prunus cerasifera* "Pissardii" e dei cespugli di *Cornus sanguinea*.

Il progetto del Verde pubblico di cessione, è finalizzato alla tutela e valorizzazione della vegetazione esistente, intesa come elemento di valore e di naturalità in un contesto ampiamente urbanizzato.

In particolare il progetto vuole salvaguardare le alberature meritevoli per specie, dimensioni, condizioni vegetative, qualità ornamentali e assenza di patologie,

Nell'area è presente un considerevole numero di piantine di *Ulmus campestris*, poiché questa specie è facilmente attaccata da un fungo patogeno letale (*Graphium ulmi*), la progettazione è indirizzata a un accorto utilizzo delle stesse.

L'idea progettuale è quella di individuare e definire zone alberate alternate a radure erbose, e di valorizzare eventuali esemplari arboreo-arbustivi anche se localizzati nella parte del piano destinata ai lotti edificabili.

Questa linea di intervento è motivata da:

- tutela della vegetazione esistente intesa come valore di naturalità;
- lo stato di fatto della vegetazione, zone fitte di giovani piantine alternate a zone con alberi più grandi;
- esigenze di manutenzione e gestione futura;
- un utilizzo dell'area da parte dei cittadini il più sicuro e tranquillo possibile;

La Tavola 15 di progetto riporta dettagliatamente le essenze rilevate con il diametro corrispondente; dal punto di vista normativo sono presenti solo alcuni esemplari che rientrano nei parametri di salvaguardia ai sensi del vigente Regolamento Comunale del Verde (art.4 – 3.Alberi aventi circonferenza del tronco superiore a 78,5 cm - $\Phi > 25\text{cm}$). Nonostante ciò il progetto riconosce il valore complessivo di un'ampia area verde alberata, che potrà essere collegata sino a via Sannazzaro, quale luogo di svago e ritrovo per gli abitanti, per i bambini e gli anziani, oltre ai valori strettamente ambientali di rigenerazione, temperatura e umidità (una possibile suggestione di progetto delle piste ciclabili nel verde per l'intero quadrante è riportato in allegato alla Relazione nelle pagine seguenti).

Complessivamente nell'area sono presenti 474 alberi oltre a cespugli, di cui 22 tutelati a livello normativo perché con diametro del fusto $\Phi > 25\text{cm}$ (20 in area privata e 2 in area pubblica) e altri 20 che pur non essendo tutelati a livello normativo si ritengono meritevoli di attenzione (4 in area privata e 16 in area pubblica).

Il progetto urbanistico cerca di mantenerne il maggior numero possibile sia nell'area pubblica che in quelle private, compatibilmente con le necessità di cantiere, ipotizzando anche l'espianto e la ricollocazione di due esemplari meritevoli di biancospino e di prunus domestica.

Il piano prevede la rimozione di circa 44 alberi in area pubblica per la realizzazione della viabilità, delle nuove linee di fognatura e della nuova pista ciclabile nel parco, e di 178 in area privata per la realizzazione dei fabbricati, dei percorsi carrabili e delle recinzioni. Di questi, per la maggior parte di piccole dimensioni, solo 13 hanno diametro superiore ai 25cm e saranno oggetto di specifiche richieste di abbattimento (ai sensi dell'art.5, comma 6, punto7 Regolamento Comunale del Verde); si tratta per lo più di essenze poco pregiate quali Celtis e Ulmus campestris, che come sopra ricordato è facilmente attaccata da un fungo patogeno letale e il cui uso va per questo limitato. L'Amministrazione Comunale potrà in seguito, a sua scelta, decidere di operare una ulteriore selezione delle alberature presenti nell'area pubblica.

Restano dunque sull'area 252 alberature, oltre alla previsione di porre a dimora numero 42 nuovi alberi (acero campestre "Elsrijk" e carpino piramidale), per complessivi 294 alberi, numero che soddisfa ampiamente lo standard previsto per il comparto.

Il progetto prevede di piantumare lungo le due nuove strade a fondo cieco gli aceri campestri

“Elsrijk” e i carpini piramidali, piante dall’aspetto sottile ma monumentale, che saranno la sfondo delle strade e seguiranno le piste ciclabili accentuandone la direzione verso il parco.

Gli arbusti verranno piantati all’interno dei lotti privati per la formazione di siepi sui fronti prospicienti le strade, i pedonali, i parcheggi, il verde pubblico, e potranno essere scelti tra essenze sempreverdi e compatte (*Viburnus tinus*, *Osmantus*, *Eleagnus*...), preferibilmente in maniera omogenea per tutti i lotti.

Questi elementi funzionali e compositivi della nuova area verde del Ta 46 devono rapportarsi e dialogare con le altre aree verdi circostanti, per definire un sistema organico di parco attrezzato che risponda al meglio alle aspettative e alle richieste dei cittadini.

Nel PUA è indicata, all’interno del parco pubblico, una piazzetta destinata alla sosta e al gioco, le cui caratteristiche e la cui collocazione dovranno essere oggetto di approfondimento in sede di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, da concordarsi con l’Ufficio Paesaggio del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana.