

# **VERIFICA ASSOGGETTABILITA'**

## **OGGETTO:**

*PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PRG,  
DENOMINATO "COMPARTO VIVIANA" SITO A CASTELVETRO DI MODENA.*

## **UBICAZIONE:**

*CASTELVETRO DI MODENA – VIA ADA NEGRI*

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

*FOGLIO 23 – MAPPALI 108, 110, 111, 117, 372, 443 e 487*

## **IDENTIFICAZIONE P.R.G.:**

*COMPARTO VIVIANA*

## **PROPRIETARI: MERLI FRANCESCO**

*MERLI FERNANDA – MERLI ORFEO – MERLI ROSANNA*

## **PROGETTO**

*GEOM. GALLONI MIRCO*

---

*ING. GIANAROLI MATTEO*

---

- **INQUADRAMENTO NORMATIVO DEL PIANO**

L'intervento proposto dal Piano Particolareggiato (P.P) di iniziativa privata al quale è allegata la presente relazione tecnica, è relativo al comparto urbanistico denominato "Comparto Viviana", oggetto della Deliberazione di Giunta Provinciale n. 481 del 23/11/2004.

La presentazione del piano è stata autorizzata dal Comune di Castelvetro di Modena con verbale di Giunta Comunale n. 41 del 15/05/2006 a seguito della richiesta di autorizzazione presentata in data 19/01/2006.

- **STATO DEI LUOGHI**

Il Comparto è disposto a nord ovest del perimetro urbano comunale, si sviluppa tra la via Bacuccola – Via Ghiarone – Via Serao e terreni agricoli che si sviluppa sulla collina a nord del comparto.

La zona in oggetto è di vocazione residenziale dovuta prevalentemente alla forte espansione edilizia abitativa che è avvenuta nell'ultimo ventennio nella porzione territoriale nelle immediate vicinanze del centro storico.

- **FINALITÀ**

La presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata è dovuto ad un percorso urbanistico ben preciso e delineato per una corretta ed usufruibile redistribuzione della superficie utile presente in comparto, denominato comparto Viviana.

Il nuovo Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata specifico per il comparto "Viviana" prevede la suddivisione del comparto in due aree con i relativi stralci di intervento:

- stralcio "1", posto nella parte alta, a Nord;

- stralcio "2", posto nella parte bassa, a Sud;

oltre al "verde di cessione" posto centralmente rispetto ai due stralci precedentemente indicati.

Si è studiata una proposta di suddivisione dei lotti per i due stralci con relativa assegnazione della Superficie utile per permettere, visto il particolare momento storico ed economico, la possibilità di attuare in un primo tempo il Piano Particolareggiato per lo stralcio "1", mentre per lo stralcio "2" si procederà in un secondo momento.

L'obiettivo dei progettisti è anche quello di creare nuovi edifici con caratteristiche tecniche ed impiantistiche moderne al fine di arrivare ad un comparto autonomo dal punto di vista dei consumi con classe energetica di tipo "A" senza produrre un impatto ambientale al territorio circostante.

- **INTERVENTO**

I lotti di nuova costituzione sono stati studiati sulla base, come si è detto in precedenza, delle esigenze della committenza e dalla particolare composizione planimetrica ed altimetrica del comparto predisponendo l'edificazione per lo stralcio "1" di n. 2 unità, stralcio "2" lotto H n. 5 unità, lotto I n. 4 unità e lotto L n. 7 unità.

Tutti gli edifici che si andranno ad edificare dopo l'approvazione del presente Piano Particolareggiato e dei rispettivi Permessi di Costruire, saranno composti da n. 2 livelli fuori terra e un sottotetto, oltre al piano interrato da adibirsi ad accessori della parte abitativa e prevedono la realizzazione di una cisterna di raccolta delle acque meteorologiche.

La superficie di cessione calcolata progettualmente prevede aree verdi, un'area in grado di fornire zone di parcheggio di urbanizzazione primaria (U1) e spazio idoneo per creare una piazzola per rifiuti solidi urbani (RSU). E' chiaro che la conformità territoriale del comparto ha ovviamente tenuto conto principalmente della conformazione altimetrica del comparto che va a completare l'impostazione strutturale urbanistica esistente a vocazione residenziale, disposta sulla collina che nasce ai piedi del fronte nord del centro storico.

- **VALUTAZIONI AMBIENTALI E CONCLUSIONI**

In funzione di quanto sopra esposto ed in relazione alle diverse matrici ambientali si possono effettuare le seguenti considerazioni:

- **l'impatto visivo** complessivo risulta sì alterato, ma la previsione di inserimento di nuovi edifici con caratteristiche che rispecchiando le esigenze della proprietà, con dimensioni e volumi omogenei e regolari, il riassetto e la rivalutazione di un'area marginale al contesto edificato, cercando di preservare una forte quantità di verde, non fa altro che migliorare l'impatto tipologico, architettonico e visivo dell'area in oggetto.

• **l'impatto urbanistico** che l'intervento porterà sarà facilmente assimilata nel contesto in cui viene inserito:

- o il suo inserimento rispetto al territorio circostante e la volontà di non alterare tale contesto, non influirà negativamente su quest'ultimo; non creerà né barriere, né terreni di risulta e la sistemazione altimetrica delle aree in fase di costruzione degli edifici rispecchierà al massimo quello che è l'assetto attuale del territorio, cercando altresì di mitigare i forti dislivelli esistenti.
- o per quanto riguarda la viabilità si sottolinea che l'intervento, in particolare le aree di accesso ai due stralci, in cui sono collocate le aree di urbanizzazione primaria di cessione, alterano sì lo stato odierno dei luoghi ma ne migliorano quelle che sono fruibilità e funzionalità; creando un pedonale di collegamento di accesso ai lotti ed un'isola attrezzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani su Via Ghiarone. Il piano prevede anche la modifica della viabilità interna attorno agli edifici e un percorso pedonale di collegamento tra via Ada negri e l'area centrale con verde di cessione.
- o la creazione di piani interrati con corsello di manovra coperto, limiterà l'impatto della costruzione di tale livello; anche se il solaio di copertura avrà carattere di superficie impermeabile, si cercherà di limitare al massimo tali superfici nel contesto di creazione delle aree cortilive;
- o anche se l'intervento porta alla formazione di n. 7 nuovi fabbricati per il primo stralcio e 3 nel caso del secondo stralcio, si può affermare che l'intervento produrrà un aumento non rilevante di traffico veicolare, di emissioni in atmosfera, di impatto delle acque causa scarichi e di rifiuti, aumento plausibile anche considerando la vocazione ormai residenziale dell'area in oggetto.
- o la creazione di edifici di nuova generazione, progettati con nuove tecniche costruttive porterà alla realizzazione di edifici dal punto di vista ambientale compatibili e con consumi energetici bassissimi, ipotizzando anche l'utilizzo di energie alternative.

Dalle considerazioni sopra esposte si ritiene di affermare che l'intervento non produrrà un impatto ambientale di entità rilevante, né negativa, si inserirà nell'area in sintonia con l'esistente e sarà un intervento migliorativo dell'assetto ambientale e paesaggistico di una porzione di territorio già con grande vocazione residenziale ed immersa nel verde.