



COMUNE DI CASALGRANDE

Provincia di Reggio Emilia

Rapporto  
preliminare  
per la Verifica di  
Assoggettabilità e  
prefattibilità  
geologica

## RAPPORTO PRELIMINARE

per la Verifica di Assoggettabilità a  
VAS  
della Variante parziale al PRG vigente  
dell'Area "Borgo Manzini",  
e prefattibilità geologica

VARIANTE PRG area  
"Borgo Manzini"

VAVAS

## **SOMMARIO**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUZIONE</b>   | <b>3</b>  |
| <b>PREMESSA</b>   | <b>3</b>  |
| <b>RIFERIMENTI NORMATIVI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE E ASPETTI PROCEDURALI</b>   | <b>4</b>  |
| <b>LA PROPOSTA DI PROCEDURA DI VAVAS DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER L'AREA DENOMINATA "BORGO MANZINI" - CASALGRANDE</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG PER L'AREA "BORGO MANZINI" DEL COMUNE DI CASALGRANDE</b>   | <b>7</b>  |
| <b>DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE AL PRG</b>   | <b>7</b>  |
| <b>CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER L'AREA "BORGO MANZINI", IN RIFERIMENTO AI CRITERI DI CUI ALL'ALLEGATO I DEL D.LGS. N. 152/2006 E S.M.I.</b> | <b>18</b> |
| <b>CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER L'AREA "BORGO MANZINI", IN RIFERIMENTO AL NUOVO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE STRUTTURALE - PSC</b>           | <b>19</b> |
| <b>CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE</b>   | <b>21</b> |
| <b>PREMESSA METODOLOGICA</b>  | <b>21</b> |
| <b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLA VARIANTE AL PRG PER L'AREA "BORGO MANZINI" DEL COMUNE DI CASALGRANDE</b>  | <b>21</b> |
| <b>MOBILITÀ</b>   | <b>25</b> |
| <b>CLIMA ACUSTICO</b>   | <b>27</b> |
| <b>ARIA</b>   | <b>27</b> |
| <b>SUOLO E SOTTOSUOLO</b>   | <b>29</b> |
| <b>ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE</b>   | <b>32</b> |
| <b>CONCLUSIONI</b>  | <b>37</b> |

## INTRODUZIONE

### Premessa

Il presente documento rappresenta il Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ("VAVAS" per brevità) della Variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrande per l'area denominata "Borgo Manzini".

L'adozione della Variante in oggetto segue la sottoscrizione di un Atto di Accordo, redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 24.03.2000 n. 20, che impegna reciprocamente il Comune di Casalgrande e i proprietari degli immobili.

L'iter procedurale della Variante è quello individuato all'art. 41 c.4-bis della LR n.20/2000 e s.m.i: nel corso dell'elaborazione del PSC i Comuni possono infatti predisporre un'unica variante specifica al PRG, che presenti carattere di urgenza, per comprovate ragioni di interesse pubblico, e che risulti conforme al Documento Preliminare, ai piani sovraordinati e alla disciplina sui contenuti della pianificazione stabilita dalla legge regionale.

La procedura generale prevede:

1. l'esame della Variante in Conferenza di Pianificazione contestualmente all'esame del PSC;
2. la chiusura della Conferenza e la stipula dell'Accordo di Pianificazione;
3. l'adozione e l'approvazione della Variante ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 47/78 tenendo conto dei contenuti dell'Accordo stesso e successivamente l'interlocuzione per l'esame delle eventuali osservazioni e riserve.

I contenuti tecnici della Variante, oltre ad essere allineati con il PSC, devono avere un grado di approfondimento maggiore per quanto riguarda gli aspetti di sostenibilità ambientale, assimilabili a quanto richiesto per il POC, ciò in quanto, per l'attuazione delle relative previsioni non è previsto l'inserimento nel POC stesso.

Con espresso riferimento a quanto sopra **il presente rapporto Preliminare affronta i temi di analisi conoscitiva dei temi geologici assumendo forma di prefattibilità geologica degli interventi stessi**, rilevando nel caso specifico l'assenza di elementi di criticità e fragilità.

Gli oggetti che la Conferenza di Pianificazione valuta devono riferire a specifici atti amministrativi; essendo la Variante uno strumento generale che fa capo alla LR 47/78 (quindi la sua adozione spetta al Consiglio e la sua approvazione alla Provincia) la Giunta, prima della Conferenza, accoglie la proposta di Variante per sottoporla ai lavori della Conferenza stessa.

Lo scenario prefigurato e il contenuto stesso della proposta di Variante Urbanistica determinano la necessità di procedere alla Verifica di Assoggettabilità a VAS nell'ambito della quale: i privati proprietari risultano essere Autorità Proponente, il

Comune di Casalgrande risulta essere l'Autorità Procedente e la Provincia di Reggio Emilia l'Autorità Competente.

### Riferimenti normativi della valutazione ambientale e aspetti procedurali

La Valutazione Ambientale Strategica o VAS è un processo di supporto alla decisione che è stato introdotto nello scenario programmatico europeo dalla **Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"**. A livello nazionale, la Direttiva è stata recepita con il **Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale"**, così come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, che è entrato definitivamente in vigore il 13 febbraio 2008, dove si afferma che *"La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale"*.

Ai sensi dell'art. 6 comma 2 del Decreto Legislativo n. 4/2008, sono sottoposti alla disciplina della VAS *tutti*<sup>1</sup> i piani e programmi:

- che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV dello stesso decreto (cioè per i progetti soggetti a VIA);
- per i quali, in considerazione dei possibili impatti sui SIC e ZPS, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del DPR n. 357/97.

Se tali piani o programmi determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per le loro modifiche minori, gli stessi piani possono essere preceduti da una Verifica di Assoggettabilità (cd. "VAVAS") per valutare se possano avere impatti significativi sull'ambiente tali da necessitare l'attivazione della procedura di valutazione ambientale vera e propria. Questo è il caso della proposta di Variante parziale al PRG per l'area "Borgo Manzini" del Comune di Casalgrande.

A livello procedurale, il recente approccio del legislatore nazionale sembra preferire un approccio più simile a quello già praticato per la VIA, basato su una procedura da svolgersi in tempi certi e che si conclude con l'approvazione, tramite *parere motivato*, di un Rapporto Ambientale, quale parte integrante del piano o del programma. La flessibilità e l'approccio di cooperazione e collaborazione introdotto dalla disciplina comunitaria, infatti, è stato interpretato dal legislatore nazionale come un processo dualistico che vede, contrapposte ma collaborative, due autorità, quella procedente e quella competente. L'*autorità competente* è la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di

<sup>1</sup> La normativa non differenzia in alcun modo fra le varie tipologie di piani o programmi.

assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato (la disciplina nazionale propende per l'individuazione di tale autorità in un ente terzo secondo il cd. "principio di terzietà"), mentre l'*autorità procedente* è la pubblica amministrazione che elabora il piano o programma. Ai legislatori regionali è quindi lasciato il compito di decidere chi debba rivestire il ruolo dell'autorità competente, oltre che quello (fondamentale) di adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni del D.Lgs. n. 4/2008 entro 12 mesi dalla sua entrata in vigore (in caso contrario si applicheranno le medesime norme nazionali oltre che quelle regionali vigenti in quanto compatibili).

Tale norma nazionale è stata interpretata dalla Regione Emilia - Romagna che ha provveduto con **Legge Regionale 13 giugno 2008, n. 9 a dettare "Disposizioni transitorie in materia di Valutazione Ambientale Strategica e norme urgenti per l'applicazione del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152"**, in attesa dell'emanazione del complessivo adeguamento normativo sulla VAS. All'art. 1, la norma individua, secondo un modello scalare, l'amministrazione con compiti di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, quale autorità competente per la valutazione ambientale di piani e programmi, assicurandone la terzietà: per i piani ed i programmi approvati dal Comune, come la variante al PRG in esame, l'autorità competente è la Provincia.

Gli aspetti procedurali che devono essere integrati nel percorso di approvazione degli strumenti urbanistici o delle loro varianti sono stati oggetto di una specifica Circolare Regionale esplicativa. Tale Circolare, presentata dall'Assessore alla programmazione e sviluppo territoriale, cooperazione col sistema delle autonomie, organizzazione e dall'Assessore all'ambiente e sviluppo sostenibile con lettera del 12 novembre 2008 (Reg. PG | 2008 | 269360), reca le complessive **"Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, correttivo della parte seconda del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del titolo I della L.R. 13 giugno 2008, n. 9."**

### **La proposta di Procedura di VAVAS della Variante parziale al PRG vigente per l'area denominata "Borgo Manzini" - Casalgrande**

In ottemperanza alla Circolare Regionale suddetta, il Comune di Casalgrande, nello spirito dell'art. 9 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., secondo il quale l'Autorità Procedente può concludere con l'Autorità Competente e le altre amministrazioni pubbliche interessate, accordi per disciplinare lo svolgimento delle attività di interesse comune ai fini della semplificazione e della maggior efficacia dei procedimenti, propone di condividere un percorso procedurale per l'integrazione della VAVAS prevista dal citato decreto con il procedimento urbanistico di approvazione della Variante al PRG.

Il percorso che salvaguarda maggiormente l'obiettivo di integrazione del procedimento di VAVAS con quello della Variante al PRG, nello spirito di razionalizzazione dei procedimenti di cui all'articolo 11 c. 4 e 5 e di non duplicazione di cui all'articolo 14 c. 4 del D.Lgs. n. 4/2008, colloca l'espressione del

provvedimento di verifica da parte della Provincia di Reggio Emilia contestualmente a quello espresso sul Rapporto di Valutazione preventiva di sostenibilità del nuovo strumento urbanistico presentato in Conferenza di Pianificazione.

A tal fine:

- L' Autorità Procedente, elabora il Rapporto Preliminare, comprendente una descrizione della Variante al PRG e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente della sua attuazione, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato I del D.Lgs. n. 4/2008;
- in collaborazione con la Provincia di Reggio Emilia vengono individuati i soggetti competenti in materia ambientale da consultare ai fini della VAVAS, ai quali il Comune di Casalgrande trasmette loro (oltre che all'autorità competente) il Rapporto Preliminare;
- entro 90 giorni dalla trasmissione, la Provincia si esprime con il Provvedimento di Verifica, sentita l'autorità procedente e tenuto conto dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, assoggettando o meno la Variante al PRG a VAS e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni (art. 12 c. 3 e 4);
- il risultato della verifica, comprese le motivazioni, dovrà essere reso pubblico contestualmente all'espressione dei pareri sulla documentazione valutativa presentata in conferenza (art. 12 c. 5).

Verificato che non vi siano impatti significativi, il procedimento può seguire l'iter ordinario senza ulteriori adempimenti ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Sono soggetti competenti in materia ambientale per la VAVAS della Variante al PRG per l'ambito "Borgo Manzini" del Comune di Casalgrande:

- ARPA – Sezione Provinciale di Reggio Emilia;
- Azienda USL;
- Provincia di Reggio Emilia;
- Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio.

Il presente documento assolve l'obiettivo di valutare la proposta di Variante al PRG in ordine alla significatività dei suoi potenziali impatti sull'ambiente, divenendo quindi il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità di cui al comma 1 dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. Per quest'ultimo fine, secondo quanto disposto dallo stesso comma che rimanda ai criteri dell'Allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi", il presente documento è articolato nella definizione delle:

- caratteristiche della proposta di Variante al PRG;
- caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate.

## **CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG PER L'AREA "Borgo Manzini" DEL COMUNE DI CASALGRANDE**

### **Descrizione della proposta di Variante parziale al PRG**

*Fonte: Relazione Illustrativa della Variante*

La proposta di Variante Parziale è stata predisposta dal "Nuovo Studio Architettura Territorio di Ravenna" che ha articolato e coordinato i seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa della Variante
- ALLEGATO A - Estratto PRG vigente (tavole S-2 e P-7)
- ALLEGATO B - Estratto dalla planimetria catastale recante l'individuazione del "Borgo Manzini";
- ALLEGATO C - Estratto di PRG vigente (tavola P-7) con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre subcomparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Piano di Recupero
- ALLEGATO D - Estratto di planimetria catastale con, sovrapposta, la suddivisione del comparto "Borgo Manzini" in tre subcomparti denominati "A", "B" e "C" assoggettati a Piano di Recupero
- ALLEGATO E - Estratto catastale ed elenco proprietà delle aree coinvolte dalla variante
- ALLEGATO F - Elaborato recante il calcolo dell'indice medio di zona
- ALLEGATO G - Rilievo fotografico della zona
- ALLEGATO H - Scheda Normativa e Scheda di Assetto Urbanistico
- ALLEGATO I - Progetto di Piano di Recupero del sub-comparto B del comparto "Borgo Manzini" - Schema planialtimetrico
- ALLEGATO L - Elaborato planimetrico per la visualizzazione grafica dell' "area in diritto di superficie" e dell' "area di cessione in proprietà"
- ALLEGATO M - Bozza atto di Accordo Neourbano (ai sensi dell'art.18 LR n.20/2000 e artt.10.11 Legge n.241/90 smi)

L'oggetto della trasformazione è l'area denominata "Borgo Manzini" sito nel centro storico del Comune di Casalgrande in località Boglionel, posizionata tra Piazza Ruffilli, Via Marx, e la Via Aldo Moro.





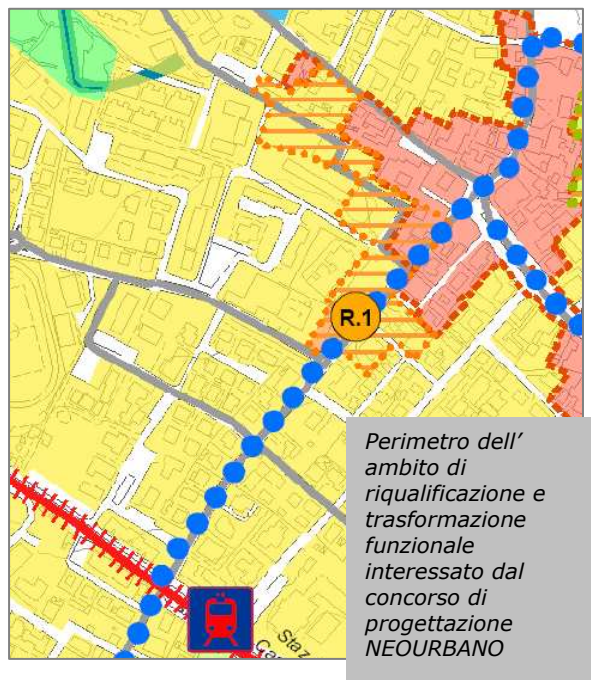
L' Amministrazione Comunale, reputando di **rilevanza strategica** procedere alla **riqualificazione del centro storico di Boglioni**, nel febbraio dell'anno 2008, ha bandito un concorso di idee "per la nuova centralità di Casalgrande" denominato "neoURBANO", le cui intenzione era valutare la soluzione più idonea per la



riqualificazione del centro cittadino del capoluogo di Casalgrande, mediante la creazione di una nuova centralità urbana.

La strategia muoveva verso il coordinamento del recupero di Piazza Costituzione, il suo collegamento con la nuova Piazza Ruffilli, la sistemazione e la creazione di una piazza - giardino nell'area del sistema viario circostante Via K. Marx, l'eventuale estensione dell'area pedonale di Via Aldo Moro, oltre che la ri-definizione urbana, morfologica ed architettonica degli edifici prospicienti le piazze oggetto del concorso.

All'interno dell'ambito del concorso, il Comparto Manzini, oggetto della presente valutazione, rientrava tra i quattro sub-ambiti per i quali si richiedeva una specifica riflessione.



Attraverso anche una ridefinizione morfologica e funzionale dell'isolato Manzini, il concorso chiedeva di prevedere un nuovo "polo ricettivo - terziario" in grado di completare la valorizzazione e la fruibilità dell'area centrale di Casalgrande unitamente agli altri poli quali il Municipio, il Centro Culturale Polivalente - Teatro, il sistema di Piazza Costituzione. Per questo il concorso ha dato la possibilità agli elaborati proposti di prevedere modifiche agli strumenti urbanistici in essere prefigurando proposte innovative di convenzione con i privati. In particolare per il comparto Manzini, il concorso ha prefigurato la possibilità di una parziale o totale demolizione e ri-configurazione degli edifici esistenti.

Il vigente PRG classifica il tessuto edilizio del Borgo, che risulta essere ricompreso all'interno del perimetro di "Zona A1 - Nuclei storici" ai sensi del D.M. 1444/68, come "Sottozona A1.5 - Edifici di recente costruzione"; il PRG individua inoltre un perimetro di comparto attuabile ad intervento indiretto, attraverso cioè la predisposizione di un piano attuativo.

Il comparto di Piano di Recupero del vigente PRG, "Borgo Manzini" è stato suddiviso in tre sub-comparti attuativi individuati dalle sigle alfanumeriche "A", "B" e "C", prevedendo per ciascuno la possibilità di progettazione e attuazione autonoma rispetto agli altri sub compartimenti.

Le differenti condizioni tipologiche e morfologiche unite al differente stato di conservazione degli edifici hanno indotto a suddividere il perimetro di comparto, così come definito dal vigente PRG, in tre subcomparti (A, B, C).

La posizione strategica del comparto e le attuali condizioni di una parte di esso hanno comportato la necessità di individuare, all'interno del processo di revisione

generale del PRG, un percorso "privilegiato" che consentisse di anticipare l'intervento di recupero, mettendo la parte privata nella condizione di poter agire in tempi relativamente brevi.

Il Comune di Casalgrande ha valutato di immediata evidenza il rilevante interesse pubblico per la comunità locale insito:

- nella possibilità di proseguire nell'attuazione del percorso iniziato con il concorso di idee "neo URBANO";
- nella possibilità di acquisire in tempi certi e in assenza di oneri, la proprietà e la piena disponibilità di un'area, attualmente edificata, che, una volta eseguito l'intervento in progetto, rappresenterà un ulteriore elemento per il completamento di quell'adeguamento infrastrutturale individuato come essenziale per la rigenerazione del capoluogo di Casalgrande;
- nella opportunità di non immobilizzare, nella acquisizione dell'area e dell'opera, risorse finanziarie comunque necessarie per la azione amministrativa, mantenendo inalterate le potenzialità di intervento nel contesto delle opere pubbliche oggetto di programmazione;
- nella possibilità di riqualificare, tramite Piano di Recupero di iniziativa privata, una parte del comparto "Borgo Manzini" caratterizzata dalla presenza di emergenze architettoniche che, pur nella semplicità delle tipologie, contengono valori che si reputa opportuno preservare e valorizzare;

A tale proposito e al fine di definire percorsi di attuazione certi in tempi relativamente brevi, il Comune di Casalgrande ha avviato un'attività di concertazione con la parte privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 18 della L.R. 20/2000, scaturita nel documento denominato Atto di Accordo.

Vista la valenza strategica e pubblica degli interventi promossi da questa variante si è individuato come iter procedurale previsto dell'art. 41 c. 4-bis LR 20/2000 s.m.i.

Inoltre il rilevante interesse pubblico della variante giustifica il ricorso allo strumento negoziale fra pubblico e privato introdotto dall'art. 18 della L.R. 20/2000 denominato "Accordo con i privati".

Da un'analisi, anche speditiva, è possibile valutare il grado di degrado e le scarse condizioni igienico sanitarie del Comparto; gli organismi edilizi che lo rendono molto denso e impermeabile sono caratterizzati da un pessimo stato manutentivo. Tali edifici risultano in un evidente stato di abbandono.

La variante in oggetto ha la finalità di promuovere un intervento di iniziativa privata volto al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- la riqualificazione del comparto anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici incongrui;
- la ristrutturazione degli edifici degradati e la conservazione dell'edilizia tipica della città storica;

- la creazione di una centralità urbana a vocazione commerciale;
- La creazione di permeabilità con percorsi pedonali tra via Karl Marx e via Aldo Moro;
- la predisposizione di un collegamento tra via Karl Marx e la piazza Martiri della Libertà;
- la previsione di un sistema di piazze e luoghi di sosta/incontro pedonali integrati in un sistema di ambito più vasto, secondo i principi ispiratori della riqualificazione promossa dal concorso "Neourbano".

Per quanto riguarda la definizione degli usi si fa riferimento a quanto disciplinato dall'art. 57 c. 8 delle NTA del vigente PRG relativamente alle zone omogenee A. Dalla scheda normativa del subcomparto B gli usi ammessi indicati sono:

- funzioni principali: U1, U2, U3, U4, U6, U7, U8, U10, U15, U18, U20, U23
- funzioni associate: solo il 30% della Sc U36, U37, U38, U39, U40
- funzioni complementari: nessuna
- piani terra: prevalentemente commerciali

La **superficie fondiaria** definita dal perimetro d'ambito del PRG vigente è pari a **mq 2.570**.

La **superficie lorda edificata** all'interno del perimetro d'ambito è pari a **mq 6.055**.

I tre subcomparti assoggettati a piano di recupero individuati nell'Allegato B hanno una superficie fondiaria rispettivamente pari a:

Subcomparto A - S.F. = 730 mq

Subcomparto B - S.F. = 1.195 mq

Subcomparto C - S.F. = 645 mq

Nel determinare la densità fondiaria massima ammissibile ( $U_f$ ), relativa all'intero comparto la Variante ha proceduto, in conformità con quanto previsto all'art.7 del D.M. 1444/68, facendo riferimento all'indice medio di isolato:

Indice Medio di Zona = Superficie lorda : Sf = mq 6.055 : mq 2.570 = 2.35 mq/mq

$U_f$  massimo in conformità al D.M. 1444/68 (riferito alla superficie lorda) = 50% I.M.Z. = 1,18 mq/mq

La densità fondiaria massima ammissibile così determinata riferisce alle superfici lorde. Per ricondurre tale dato al parametro definito dal vigente PRG di superficie complessiva di cui all'art. 3 c. 10 delle NTA si è stato utilizzato un coefficiente correttivo in riduzione decurtando tale  $U_f$  del 20%; ne è derivato:

$U_f$  massimo = 1,18 mq/mq x 0,8 = 0,944 mq/mq

#### SUBCOMPARTO A - SUBCOMPARTO C

Tali subcomparti risultano essere saturi e in relazione allo stato edilizio esistente, sarà possibile recuperare in sede di progettazione il volume esistente (nelle quantità massime di SC e SCp esistente autorizzate) con altezza max di 12.50m e numero di piani esistenti.

Per le modalità attuative viene precisato quanto segue:

- **Intervento diretto:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, rest. e risanamento conservativo, ripristino tipologico.
- **Intervento attuativo:** ristrutturazione edilizia, interventi di demolizione e conseguente nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

Per l'attuazione delle categorie d'intervento attuativo si dovrà presentare un progetto di piano di recupero edilizio di iniziativa privata o pubblica.

Nella disposizione dell'assetto planivolumetrico e nella progettazione architettonica finale dovrà essere sempre garantito il rispetto dei diritti di terzi definiti dalla disciplina del codice civile.

#### SUBCOMPARTO B

Tale subcomparto ha una potenzialità edificatoria residua; di seguito si riportano in maniera sintetica i parametri urbanistici e la relativa capacità edificatoria :

ST = 1.195 mq

Sf = 1.195 mq

Uf = 0,944 mq/mq

S.c. = 1128 mq di Sc

30% Scp = 338 mq (altri usi)

40% SC = 452 mq (residenza)

30% SC = 338 mq (residenza o altri usi)

H max Fabbricati=12,50m

Num. Piani edifici= 4 fuori terra

Num. max Alloggi= 9 (residenziali)

Distanze minime fra edifici e dai confini di proprietà: in conformità ai limiti imposti dal Codice Civile (punto C2 dell'accordo art. 18 L.R. n.20/00 smi).

Nella disposizione dell'assetto planivolumetrico e nella progettazione architettonica finale dovrà essere sempre garantito il rispetto dei diritti di terzi definiti dalla disciplina del codice civile.

Per le modalità attuative si precisa quanto segue:

- **Intervento diretto:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico.
- **Intervento attuativo:** ristrutturazione edilizia, interventi di demolizione e conseguente nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

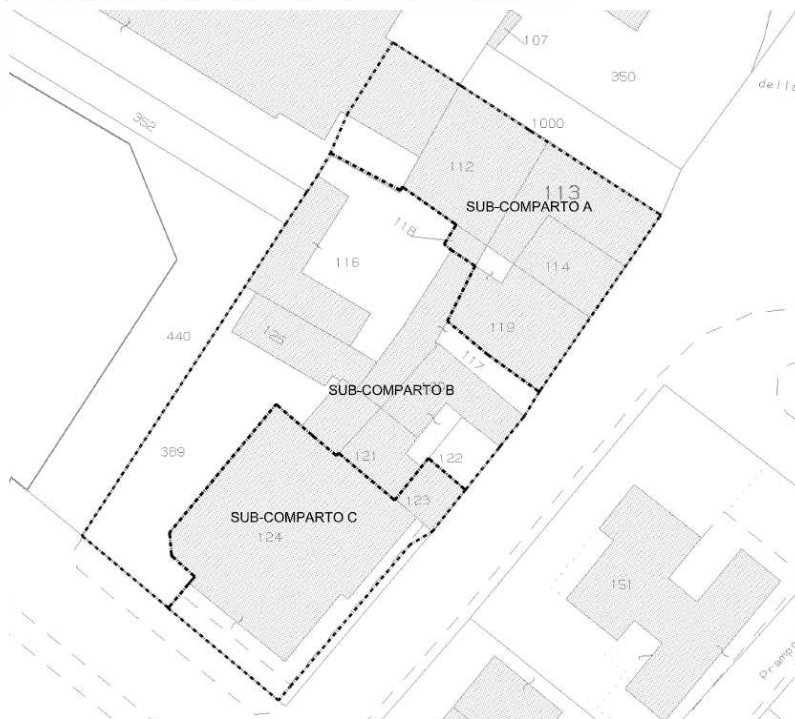
Per l'attuazione delle categorie d'intervento attuativo si dovrà presentare un progetto di piano di recupero edilizio di iniziativa privata o pubblica.

## ALLEGATO B

ELABORATO PLANIMETRICO RECANTE LA SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN TRE SUB-COMPARTI A, B, C ASSOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

### SUB-COMPARTI

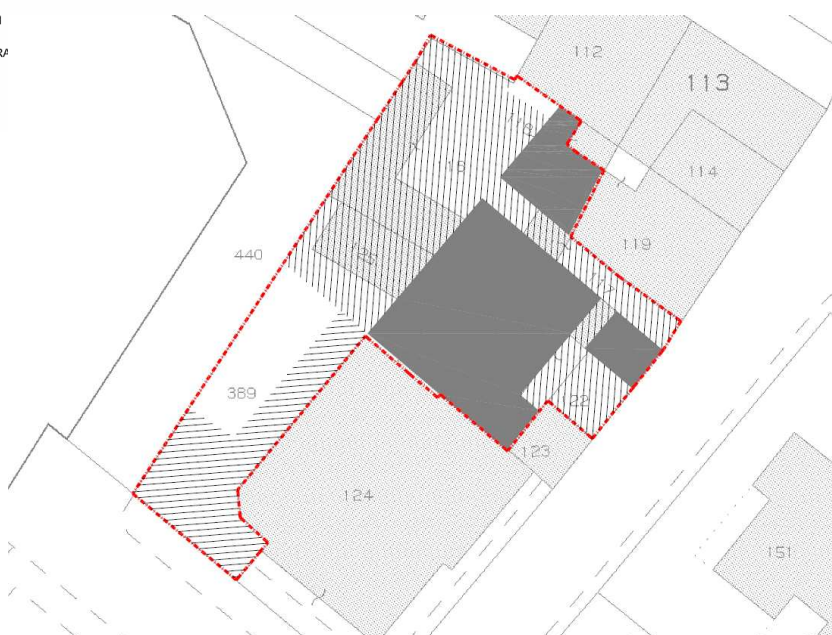
|                |                |
|----------------|----------------|
| SUB-COMPARTO A | S.F.= 730 mq   |
| SUB-COMPARTO B | S.F.= 1195 mq  |
| SUB-COMPARTO C | S.F.= 645 mq   |
| <b>TOTALE</b>  | <b>2570 mq</b> |



## ALLEGATO D

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA VISUALIZZAZIONE GRAFICA DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E DELL'AREA DI CESSIONE

- SUB-COMPARTO B S.F.= 1195 mq
- EDIFICI IN PROGETTO (PIANO TERRA)
- ▨ AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
- ▨ AREE DI CESSIONE



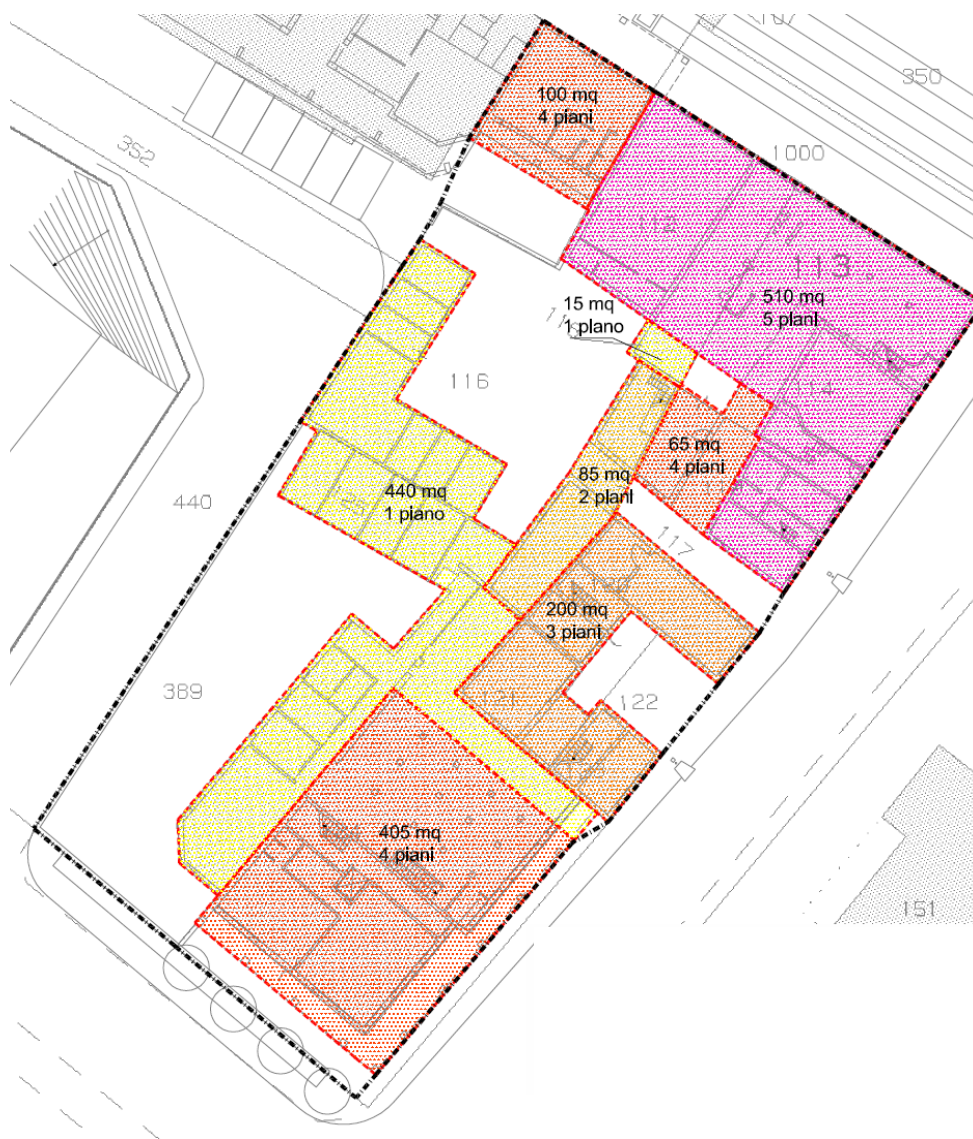


**CALCOLO DELL'INDICE MEDIO DI ZONA (\*) D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

SF= 2570 mq ZONA TERRITORIALE OMOGENA COINCIDENTE  
CON IL PERIMETRO DI PIANO DI RECUPERO DEL PRG VIGENTE

|                   | SUPERFICIE<br>LORDA | NUMERO<br>PIANI | TOTALE                   |
|-------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|
| EDIFICI A 1 PIANO | 440<br>15           | 1<br>1          | 440mq<br>15mq            |
| EDIFICI A 2 PIANI | 85                  | 2               | 170mq                    |
| EDIFICI A 3 PIANI | 200                 | 3               | 600mq                    |
| EDIFICI A 4 PIANI | 100<br>65<br>405    | 4<br>4<br>4     | 400mq<br>260mq<br>1620mq |
| EDIFICI A 5 PIANI | 510                 | 5               | 2550mq                   |

TOTALE SUPERFICIE LORDA **6055mq**  
ZONA TERRITORIALE OMOGENA  
PRG VIGENTE ZONA A1.5. COMPRESA NEL PERIMETRO DI PDR 2570mq  
(\*) 50% INDICE MEDIO DI ZONA =  $(6055/2570) \times 0,5$  **1,18**  
Coefficiente di omogeneizzazione fra Superficie lorda (comprensive di scale, muri e vani accessori) e superficie complessiva art. 3 c. 10 NTA PRG vigente = 0,80  
Uf medio =  $1,18 \times 0,8 = 0,944$  mq/mq





## SUB-COMPARTI

|                |                |
|----------------|----------------|
| SUB-COMPARTO A | S.F.= 730 mq   |
| SUB-COMPARTO B | S.F.= 1195 mq  |
| SUB-COMPARTO C | S.F.= 645 mq   |
| <b>TOTALE</b>  | <b>2570 mq</b> |

## SUPERFICI LORDE ESISTENTI

| LIVELLO                       | 0 | 1   | 2   | 3   | ESIST.     | PROG.         | INCR.        |
|-------------------------------|---|-----|-----|-----|------------|---------------|--------------|
| SL A GARAGE, SEVIZI E NEGOZI  | 0 | 484 |     |     | 484        |               |              |
| SL RESIDENZIALE               |   |     | 229 | 138 | 367        |               |              |
| <b>TOTALE</b>                 |   |     |     |     | <b>851</b> | <b>1420,2</b> | <b>66,9%</b> |
| MANZINI ALBERTO; MELGI S.R.L. |   |     |     |     | 756        | 1134,1        | 50,0%        |
| C.I.R.                        |   |     |     |     | 95         | 286,1         | 201,2%       |

## REGIME PROPRIETARIO - PIANO TERRA

| AREE COMPRESSE NEL SUB-COMPARTO B   |                            |     |     |      |       |             |                 |                  |  |
|---|----------------------------|-----|-----|------|-------|-------------|-----------------|------------------|--|
| INTEST.   | DESTINAZIONE               | F.  | M.  | SUB. | PIANO | CONSIST.    | QUOTA           | provenienza      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 116 | 1    | T     | 11mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 116 | 2    | T     | 13mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 116 | 3    | T     | 13mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 116 | 4    | T     | 13mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 116 | 5    | T     | 13mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 116 | 6    | T     | 13mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 116 | 7    | T     | 13mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | MAGAZZINO (C/2)            | 13  | 117 | 5    | T-1   | 95mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 117 | 6    | T     | 30mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | NEGOZIO (C/1)              | 13  | 120 | 1    | T     | 45mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | ALLOGGIO (A/4)             | 13  | 120 | 3    | 1     | 5 vani      | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | ALLOGGIO (A/4)             | 13  | 120 | 4    | 2     | 5 vani      | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 120 | 5    | T     | 15mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | ALLOGGIO (A/3)             | 13  | 120 | 8    | 1     | 4,5 vani    | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | ALLOGGIO (A/3)             | 13  | 120 | 9    | 2     | 4,5 vani    | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 121 | 5    | T     | 11mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)               | 13  | 121 | 7    | T     | 30mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (a) (*)   | AREA URBANA                | 13  | 122 |      | T     | 40mq        | 100/100         | sito             |  |
| (b)   | MAGAZZINO (C/2)            | 13  | 125 | 5    | T     | 15mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (b)   | MAGAZZINO (C/2)            | 13  | 125 | 7    | T     | 14mq        | 100/100         | vsura            |  |
| (b) (**)  | S.C.N.C.                   | 13  | 389 |      | T     | 384mq       | 641/1000        | sito             |  |
| (c) (***)   | S.C.N.C.                   | 13  | 389 |      | T     | 384mq       | 359/1000        | sito             |  |
| (c)   | NEGOZIO (C/1)              | 13  | 124 | 27   | 1S-T  | 95 parte di | 100/100         | vsura            |  |
| (a)   | per una parte pari a 95 mq | 125 | 4   |      |       | 315 mq      |                 |                  |  |
| (a) MELGI s.n.c. di Manzini Alberto e c. (c.f. 01446600353)<br>(b) MANZINI e c. dal 1936 s.r.l. (c.f. 02096970359)<br>(c) C.I.R. s.coop.resp.lim. (c.f. 00464110352)<br>(*) Diritto derivanti da atto notarile: RE n°6854 del 16/11/1995<br>(**) Diritto derivanti da atto notarile: RE n°2768 del 20/03/2003<br>(***) Comunicazione telefonica e da accertare mediante consultazione dell'atto |                            |     |     |      |       |             |                 |                  |  |
| Superficie fondiaria sb-comparto B: 1195 mq   |                            |     |     |      |       |             |                 |                  |  |
| Indice di Utilizzazione fondiaria= Superficie lorda/superficie fondiaria= 1,18 mq/mq  |                            |     |     |      |       |             |                 |                  |  |
| MELGI+MANZINI=(716x1,18)+(384x1,18x641/1000)=   |                            |     |     |      |       |             | 1135,3mq        | superficie lorda |  |
| C.I.R.= (95 mqx1,18) + (384x1,18x359/1000)=   |                            |     |     |      |       |             | 274,8mq         | superficie lorda |  |
| <b>TOTALE</b>   |                            |     |     |      |       |             | <b>1410,1mq</b> |                  |  |





#### SUB-COMPARTI

|                |                |
|----------------|----------------|
| SUB-COMPARTO A | S.F.= 730 mq   |
| SUB-COMPARTO B | S.F.= 1195 mq  |
| SUB-COMPARTO C | S.F.= 645 mq   |
| <b>TOTALE</b>  | <b>2570 mq</b> |

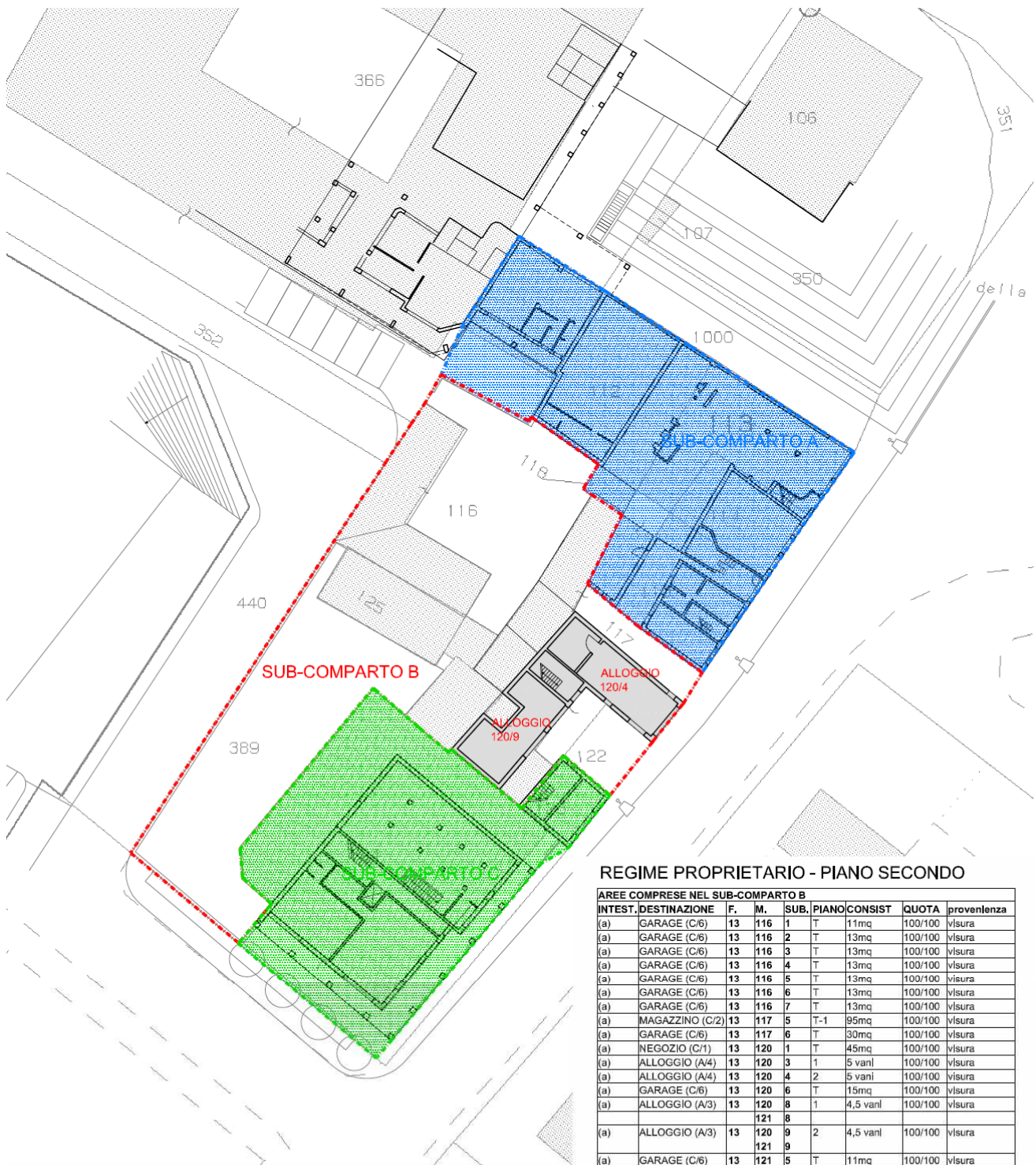
#### SUPERFICI LORDE ESISTENTI

| LIVELLO                       | 0 | T   | 1   | 2   | 3 | ESIST      | PROG.         | INCR.        |
|-------------------------------|---|-----|-----|-----|---|------------|---------------|--------------|
| SL A GARAGE, SERVIZI E NEGOZI | 0 | 484 |     |     |   | 484        |               |              |
| SL RESIDENZIALE               |   |     | 229 | 138 |   | 367        |               |              |
| <b>TOTALE</b>                 |   |     |     |     |   | <b>851</b> | <b>1420,2</b> | <b>66,9%</b> |
| MANZINI ALBERTO; MELGI S.R.L. |   |     |     |     |   | 756        | 1134,1        | 50,0%        |
| C.I.R.                        |   |     |     |     |   | 95         | 286,1         | 201,2%       |

#### REGIME PROPRIETARIO - PIANO PRIMO

| AREE COMPRESSE NEL SUB-COMPARTO B   |                      |    |     |      |       |             |          |             |  |
|---|----------------------|----|-----|------|-------|-------------|----------|-------------|--|
| INT. EST.   | DESTINAZIONE         | F. | M.  | SUB. | PIANO | CONSIST.    | QUOTA    | provenienza |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 116 | 1    | T     | 11mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 116 | 2    | T     | 13mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 116 | 3    | T     | 13mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 116 | 4    | T     | 13mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 116 | 5    | T     | 13mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 116 | 6    | T     | 13mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 116 | 7    | T     | 13mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | MAGAZZINO (C/2)      | 13 | 117 | 5    | T-1   | 95mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 117 | 6    | T     | 30mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | NEGOZIO (C/1)        | 13 | 120 | 1    | T     | 45mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | ALLOGGIO (A/4)       | 13 | 120 | 3    | 1     | 5 vani      | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | ALLOGGIO (A/4)       | 13 | 120 | 4    | 2     | 5 vani      | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 120 | 6    | T     | 15mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | ALLOGGIO (A/3)       | 13 | 120 | 8    | 1     | 4,5 vani    | 100/100  | misura      |  |
|   |                      |    | 121 | 8    |       |             |          |             |  |
| (a)   | ALLOGGIO (A/3)       | 13 | 120 | 9    | 2     | 4,5 vani    | 100/100  | misura      |  |
|   |                      |    | 121 | 9    |       |             |          |             |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 121 | 5    | T     | 11mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a)   | GARAGE (C/6)         | 13 | 121 | 7    | T     | 30mq        | 100/100  | misura      |  |
| (a) (*)   | AREA URBANA          | 13 | 122 |      | T     | 40mq        | 100/100  | stto        |  |
| (b)   | MAGAZZINO (C/2)      | 13 | 125 | 5    | T     | 15mq        | 100/100  | misura      |  |
| (b)   | MAGAZZINO (C/2)      | 13 | 125 | 7    | T     | 14mq        | 100/100  | misura      |  |
| (b) (**)  | B.C.N.C.             | 13 | 389 |      | T     | 384mq       | 841/1000 | atto        |  |
| (c) (***)   | B.C.N.C.             | 13 | 389 |      | T     | 384mq       | 359/1000 | atto        |  |
| (c)   | NEGOZIO (C/1)        | 13 | 124 | 27   | 1S-T  | 95 parte di | 100/100  | misura      |  |
|   | per una parte pari a |    | 125 | 4    |       | 315 mq      |          |             |  |
| (a) MELGI s.n.c. di Manzini Alberto e c. (c.f. 01446600353)<br>(b) MANZINI e c. dal 1936 s.r.l. (c.f. 02056970359)<br>(c) C.I.R. s.coop.resp.lim. (c.f. 00464110352)<br>(*) Diritti derivanti da atto notarile: RE n°8654 del 16/11/1995<br>(**) Diritti derivanti da atto notarile: RE n°2768 del 20/03/2003<br>(***) Comunicazione telefonica e da accertare mediante consultazione dell'atto |                      |    |     |      |       |             |          |             |  |
| Superficie fondiaria sb-comparto B: 1195 mq   |                      |    |     |      |       |             |          |             |  |
| Indice di Utilizzazione fondiaria= Superficie lorda/superficie fondiaria= 1,18 mq/mq  |                      |    |     |      |       |             |          |             |  |
| MELGI+MANZINI=(716x1,18)+(384x1,18x641/1000)= 1135,3mq superficie lorda   |                      |    |     |      |       |             |          |             |  |
| CIR= (95 mqx1,18) + (384x1,18x359/1000)= 274,8mq superficie lorda   |                      |    |     |      |       |             |          |             |  |
| <b>TOTALE 1410,1mq</b>  |                      |    |     |      |       |             |          |             |  |





#### SUB-COMPARTI

|                |                |
|----------------|----------------|
| SUB-COMPARTO A | S.F.= 730 mq   |
| SUB-COMPARTO B | S.F.= 1195 mq  |
| SUB-COMPARTO C | S.F.= 645 mq   |
| <b>TOTALE</b>  | <b>2570 mq</b> |

#### SUPERFICI LORDE ESISTENTI

| LIVELLO                       | 0  | T | 1   | 2   | 3   | ESIST      | PROG.         | INCR.        |
|-------------------------------|----|---|-----|-----|-----|------------|---------------|--------------|
| SL A GARAGE, SEVIZI E NEGOZI  | mq | 0 | 484 |     |     | 484        |               |              |
| SL RESIDENZIALE               | mq |   |     | 229 | 138 | 367        |               |              |
| <b>TOTALE</b>                 |    |   |     |     |     | <b>851</b> | <b>1420,2</b> | <b>66,9%</b> |
| MANZINI ALBERTO; MELGI S.R.L. |    |   |     |     |     | 756        | 1134,1        | 50,0%        |
| C.I.R.                        |    |   |     |     |     | 95         | 286,1         | 201,2%       |

#### REGIME PROPRIETARIO - PIANO SECONDO

| AREE COMPRESSE NEL SUB-COMPARTO B  |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
|--|-----------------|----|-----|------|-------|-------------|----------|-------------|--|
| INTES.   | DESTINAZIONE    | F. | M.  | SUB. | PIANO | CONSIST     | QUOTA    | provenienza |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 116 | 1    | T     | 11mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 116 | 2    | T     | 13mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 116 | 3    | T     | 13mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 116 | 4    | T     | 13mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 116 | 5    | T     | 13mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 116 | 6    | T     | 13mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 116 | 7    | T     | 13mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | MAGAZZINO (C/2) | 13 | 117 | 5    | T-1   | 95mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 117 | 6    | T     | 30mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | NEGOZIO (C/1)   | 13 | 120 | 1    | T     | 45mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | ALLOGGIO (A/4)  | 13 | 120 | 3    | 1     | 5 vani      | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | ALLOGGIO (A/4)  | 13 | 120 | 4    | 2     | 5 vani      | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 120 | 6    | T     | 15mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | ALLOGGIO (A/3)  | 13 | 120 | 8    | 1     | 4,5 vani    | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | ALLOGGIO (A/3)  | 13 | 121 | 8    |       |             |          |             |  |
| (a)  | ALLOGGIO (A/3)  | 13 | 120 | 9    | 2     | 4,5 vani    | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | ALLOGGIO (A/3)  | 13 | 121 | 9    |       |             |          |             |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 121 | 5    | T     | 11mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a)  | GARAGE (C/6)    | 13 | 121 | 7    | T     | 30mq        | 100/100  | visura      |  |
| (a) (*)  | AREA URBANA     | 13 | 122 |      | T     | 40mq        | 100/100  | atto        |  |
| (b)  | MAGAZZINO (C/2) | 13 | 125 | 5    | T     | 15mq        | 100/100  | visura      |  |
| (b)  | MAGAZZINO (C/2) | 13 | 125 | 7    | T     | 14mq        | 100/100  | visura      |  |
| (b) (**)   | B.C.N.C.        | 13 | 389 |      | T     | 384mq       | 641/1000 | atto        |  |
| (b) (***)  | B.C.N.C.        | 13 | 389 |      | T     | 384mq       | 359/1000 | atto        |  |
| (c)  | NEGOZIO (C/1)   | 13 | 124 | 27   | 1S-T  | 95 parte di | 100/100  | visura      |  |
|  |                 |    | 125 | 4    |       | 315 mq      |          |             |  |
| per una parte pari a 95 mq   |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| (a) MELGI s.n.c. di Manzini Alberto e c. (c.f. 01446600353)                          |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| (b) MANZINI e c. dal 1938 s.r.l. (c.f. 02056970359)                                  |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| (c) C.I.R. s.coop.resp.lim. (c.f. 00464110352)                                       |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| (*) Diritti derivanti da atto notarile: RE n°6854 del 16/11/1995                     |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| (**) Diritti derivanti da atto notarile: RE n°2768 del 20/03/2003                    |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| (***) Comunicazione telefonica e da accertare mediante consultazione dell'atto       |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| Superficie fondiaria sb-comparto B: 1195 mq  |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| Indice di Utilizzazione fondiaria= Superficie lorda/superficie fondiaria= 1,18 mq/mq |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| MELGI+MANZINI=(716x1,18)+(384x1,18x641/1000)= 1135,3mq superficie lorda              |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| CIR= (95 mqx1,18) + (384x1,18x359/1000)= 274,8mq superficie lorda                    |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |
| <b>TOTALE 1410,1mq</b>   |                 |    |     |      |       |             |          |             |  |

**Caratteristiche della Variante parziale al PRG vigente per l'area "Borgo Manzini", in riferimento ai criteri di cui all'Allegato I del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.**

L'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. stabilisce che il Rapporto Preliminare redatto ai fini della Verifica di Assoggettabilità debba essere elaborato facendo espressamente riferimento ai criteri dell'Allegato I. Relativamente alla caratterizzazione del piano o programma esso richiama i seguenti cinque criteri.

- 1) *In quale misura la proposta di Variante al PRG per l'area "Borgo Manzini" stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione di risorse?*

Coerentemente con le strategie comunali di aumento del *target* di qualità urbana, miglioramento delle condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie espresse in un disegno più ampio e strutturale, quale quello del nuovo strumento di pianificazione in divenire, le trasformazioni introdotte della Variante risultano coerenti in quanto a finalità e dimensionamento.

La proposta di Variante in oggetto attiene agli impegni dell'Atto di Accordo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'art. 18 della L.R. n. 24.03.2000 n. 20, nel quale un soggetto privato si costituisce, solidalmente all'Amministrazione, come protagonista implicito di una manovra di riqualificazione urbana, territoriale ed ambientale di una porzione di territorio.

L'ambito di trasformazione comprende parti del territorio urbanizzato nelle quali si individua l'esigenza di una riorganizzazione complessiva dell'ambiente fisico e degli usi, attraverso un disegno unitario, ai fini di una migliore dotazione di spazi e attrezzature di uso pubblico, e di un riassetto integrato (anche attraverso interventi di rinnovo urbano) dal punto di vista ambientale, infrastrutturale ed edilizio.

Nel caso specifico l'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene previa approvazione di un progetto attuativo convenzionato (art.19 e 22 delle NTA del PRG) che, con riferimento alla relativa scheda normativa di assetto urbanistico, consente il rilascio o la presentazione dei relativi titoli abilitativi, previa approvazione in sede di Giunta Comunale del progetto e della relativa convenzione che disciplina i rapporti tra soggetti attuatori e Amministrazione Comunale.

- 2) *In quale misura la proposta di Variante al PRG per l'area "Borgo Manzini" influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.*

La proposta di Variante si pone in assoluta coerenza con gli strumenti della Pianificazione Sovraordinata, con quelli comunali in divenire quali il disegno strutturale del nuovo piano urbanistico e il nuovo Regolamento Urbanistico.



*3) La pertinenza della proposta di Variante al PRG per l'area "Borgo Manzini" per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.*

La progettazione legata alla Variante in oggetto coinvolge in modo particolare alcune componenti ambientali (trattate a seguire) quali: la mobilità, l'incentivazione di attività commerciali tramite esercizi di vicinato con l'obiettivo di creare una centralità urbana a vocazione commerciale.

Si ritiene che il miglioramento dello qualità urbana di comparto non possa che favorire una gestione più attenta e corretta delle tematiche di cui sopra, e che al tempo stesso la proposta di Variante promuova un aspetto importante dello sviluppo sostenibile: la sicurezza urbana.

*4) Problemi ambientali pertinenti alla proposta di Variante al PRG per l'area "Borgo Manzini"*

I potenziali effetti negativi derivanti dall'attuazione della Variante sono legati al carico urbanistico previsto, un aumento modesto e assolutamente sostenibile dal contesto in cui esso è ricade. Gli uffici e l'Ente gestore delle reti dei sottoservi assicurano la conformità con lo stato attuale e non evidenziano alcun tipo di criticità.

*5) La rilevanza della proposta di Variante al PRG per l'area "Borgo Manzini" per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.*

L'attuazione della variante al PRG sarà conforme alle normative nazionali e regionali vigenti in materia di protezione ambientale. Essa non contribuisce in maniera specifica all'attuazione delle normative comunitaria se non in tal senso.

**Caratteristiche della Variante parziale al PRG vigente per l'area "Borgo Manzini", in riferimento al nuovo strumento di pianificazione strutturale - PSC**

Il nuovo strumento urbanistico pone al centro della sua attenzione una strategia di riqualificazione urbana il cui obiettivo prioritario è quello di potenziare ed integrare l'offerta di servizi "comunitari", nei "tre borghi" che, con ruoli diversi, costituiscono l'armatura insediativa del comune.

Questa azione investe il capoluogo, nelle sue aree centrali a nord della ferrovia e nella sua proiezione verso Casalgrande Alto, la frazione di Salvaterra, che grazie alle trasformazioni infrastrutturali si alleggerirà molto, e la zona più sollecitata e critica quale quella formata dalla aggregazione dei nuclei di Sant'Antonino Veggia e Villalunga, particolarmente sofferente per il carico ambientale che le infrastrutture stradali e ferroviarie determinano sul territorio in termini di inquinamento e di minaccia alle condizioni di sicurezza della circolazione ma anche in termini di **frammentazione del tessuto insediativo**.

Nel rafforzare un orientamento particolarmente caratterizzato in funzione della qualificazione urbana il PSC riconsidera le scelte operate dal PRG vigente e non ancora giunte ad attuazione per ciò che riguarda la riconversione generalizzata di aree ad usi produttivi e /o vari verso usi residenziali e terziari.

Le finalità che hanno legittimato un percorso consultivo tra l'amministrazione pubblica e i singoli proprietari rispondono al criterio di "pubblica utilità" richiesto dal percorso giuridico amministrativo che governa l'approvazione della Variante in oggetto: la gestione di aree degradate, non capaci di garantire uno standard adeguato di sicurezza urbana, obsolete e fatiscenti. La variante muove un percorso di riqualificazione urbana atta a migliorare la qualità insediativa (e aspetti correlati) di una frangia disomogenea del territorio urbanizzato.

Il carico urbanistico che la Variante gestisce è quantificabile in un massimo di 9 alloggi (dimensione media 100 mq/all.), conteggiati all'interno del Documento Preliminare e quindi ad esso coerenti. L'aumento di abitanti equivalenti che per la destinazione d'uso residenziale è conteggiabile in un ordine pari circa alle 20 unità, valore ricompreso nelle valutazioni complessive sulla manovra insediativa del PSC contenute nella Valsat Preliminare associata al Documento Preliminare.

## CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE

### Premessa metodologica

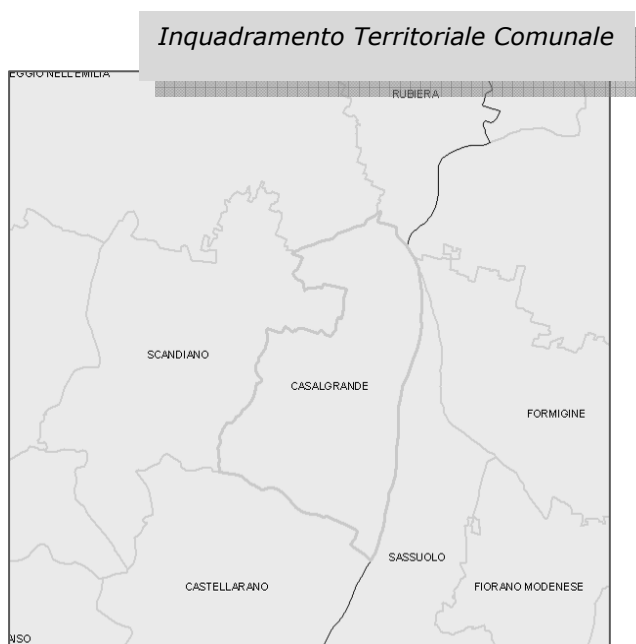
Come si è potuto evidenziare nei capitoli precedenti, oggetto del Rapporto Preliminare è una proposta di Variante al PRG vigente che propone modifiche ben individuate sia nel territorio comunale che nei contenuti.

Considerato che l'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. stabilisce che il Rapporto Preliminare redatto ai fini della Verifica di Assoggettabilità debba essere elaborato facendo espressamente riferimento ai criteri dell'Allegato I, in merito alla definizione degli impatti e delle aree, per l'area di interesse vengono disaminate le varie componenti ambientali per poter verificare la coerenza delle scelte urbanistiche con lo stato dei luoghi ed effettuare una preliminare individuazione dei potenziali impatti significativi sull'ambiente.

### Inquadramento territoriale della Variante al PRG per l'area "Borgo Manzini" del Comune di Casalgrande

Il Comune di Casalgrande, che occupa l'area centro - orientale della Provincia di Reggio Emilia, mostra il lato paesaggistico più peculiare nella sua parte collinare, che si affaccia sulla pianura da nord - ovest a sud - est, come margine appenninico, dove risaltano, assieme ad importanti ville padronali, i castelli di Dinazzano e di Casalgrande.

Confina ad ovest con il Comune di Scandiano, a nord con i Comuni di Reggio Emilia e di Rubiera, ad est con il Fiume Secchia, il cui alveo è diviso a metà con il Comune di Sassuolo ed è delimitato a sud dai terreni del Comune di Castellarano, come mostra la mappa.

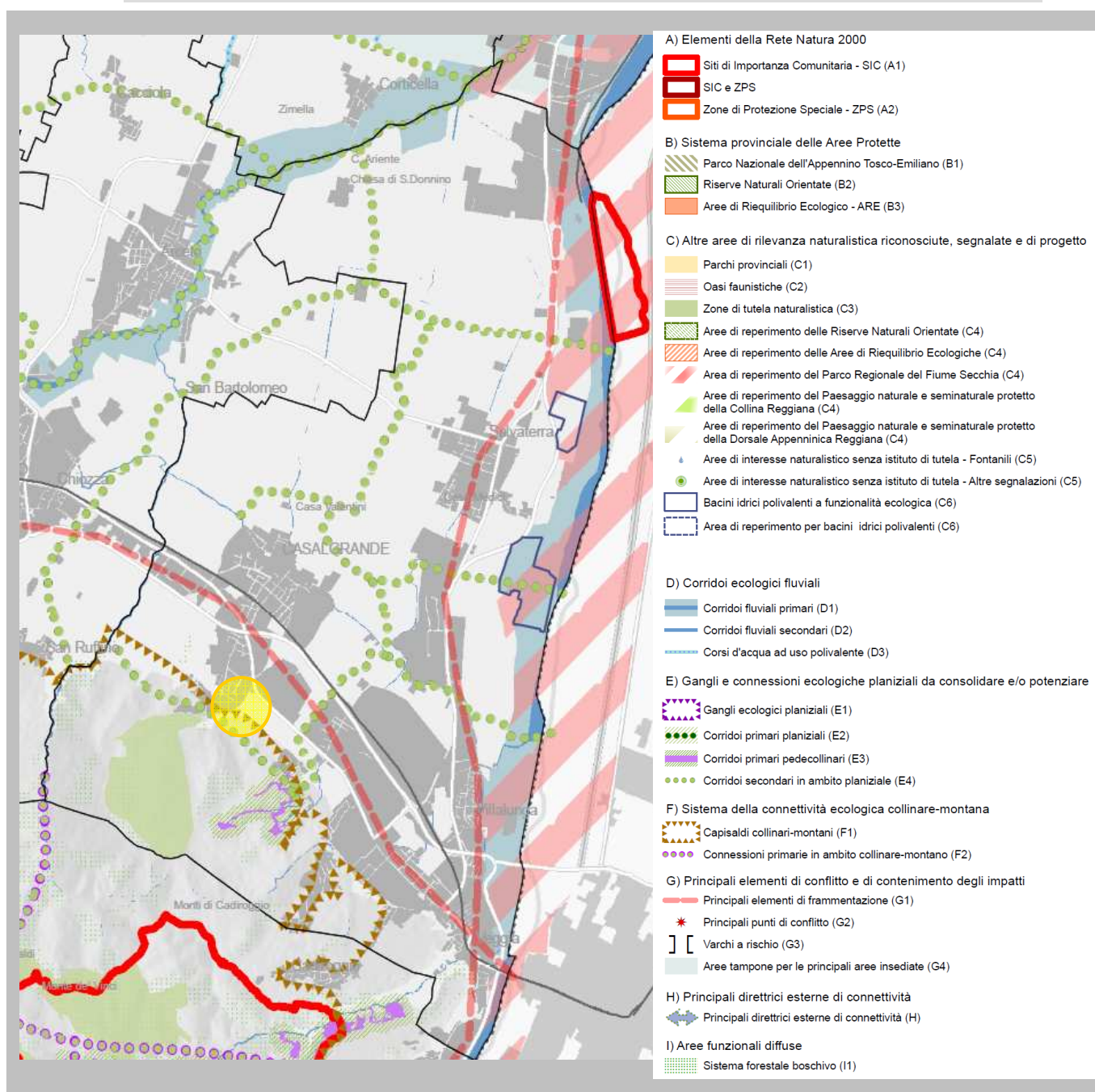


Casalgrande conta 18.639 abitanti e ha una superficie di 37,73 kmq per una densità abitativa di 485 ab/kmq. Sorge ad una altitudine media sul livello del mare di 97 m e le cime più alte sono il Monte Petrone e Poggio Casavecchia, modesti rilievi che superano di poco i 375 metri.

Le principali vie di comunicazione sono rappresentate dalla SP47r e dalla SP51.

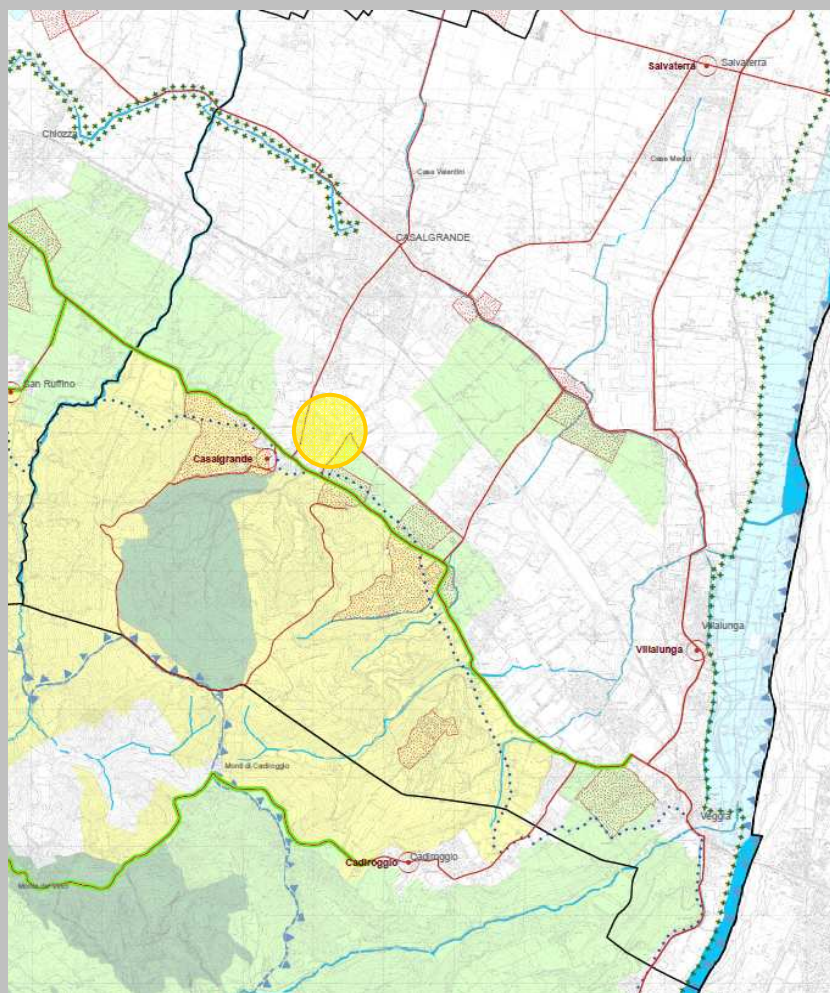
Casalgrande si trova al centro del comprensorio delle ceramiche, che rappresenta una delle attività industriali – artigianali più importante del Comune, e si presenta come naturale area di snodo all'intersezione delle direttrici nord - sud tra collina e pianura ed est - ovest tra modenese e reggiano. Il Comune fino al secondo dopoguerra ha conservato la sua matrice legata all'agricoltura. Con il *boom* economico ed il forte incremento della domanda di piastrelle di ceramica per l'edilizia, favorita dall'abbondanza in loco di materia prima, inizia un rapido e a volte incontrollato incremento di stabilimenti produttivi che si allineano prevalentemente lungo la strada statale tra Scandiano e Sassuolo.

*Estratto del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2008  
Tavola della Rete Ecologica Polivalente  
Fonte: Provincia di Reggio Emilia*





*Estratto del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2008  
Tavola della Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica  
Fonte: Provincia di Reggio Emilia*



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

**Sistema dei crinali e sistema collinare (art. 37)**

- Crinale
- Collina

**Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua (art. 40)**

- a. Zona di tutela assoluta
- b. Zona di tutela ordinaria
- c. Zona di tutela delle golene del Po

**Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 41)**

**Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art. 82)**

**Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 42)**

**Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi (art. 43)**

- dossi di pianura

**Zone di tutela naturalistica (art. 44)**

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

**TUTELA DELLE RISORSE STORICHE E ARCHEOLOGICHE**

**Zone ed elementi di interesse storico e archeologico (art. 47)**

- a. Complessi archeologici
- b1. Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica
- b2. Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti
- Acquedotto romano
- Via Emilia e strade romane oblique

**Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico e archeologico della centuriazione (art. 48)**

- Zone di tutela della struttura centuriata
- Elementi della centuriazione

**Centri storici e nuclei di impianto storico (art. 49)**

**Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 50)**

**Viabilità storica (art. 51)**

**Sistema delle bonifiche storiche (art. 53)**

**Viabilità panoramica (art. 55)**

**AREE PROTETTE**

**Sistema provinciale delle Aree Protette (art. 88)**

- Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano
- Riserve Naturali regionali

Progetti e Programmi integrati di valorizzazione del paesaggio (art. 101)



Estratto del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2008  
Tavola dell'Assetto territoriale degli insediamenti e delle reti della mobilità, territorio rurale  
Fonte: Provincia di Reggio Emilia

## sistema insediativo

### territorio urbanizzato e urbanizzabile

- confine comunale
- zone pianificate per usi urbani (residenza, attrezzature e spazi collettivi, terziario, etc.)
- zone per attività produttive esistenti, di completamento o di espansione (selezione)

### ambiti di qualificazione produttiva di interesse sovraprovinciale e sovramunicipale

- ambiti consolidati di interesse sovraprovinciale
- ambiti di sviluppo di interesse sovraprovinciale
- ambiti consolidati di interesse sovramunicipale
- ambiti di sviluppo di interesse sovramunicipale

### poli funzionali

- poli funzionali esistenti e/o di nuova individuazione

### ambiti per insediamenti e strutture commerciali di rilevanza provinciale confermate o di nuova previsione

- insediamenti e strutture di rilevanza provinciale con attrazione di livello superiore di nuova previsione (A 11)
- insediamenti e strutture di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore confermate (B2, B3, B4, B5, B8, B9, B10, B12, B13) o di nuova previsione (B1, B6, B7)

### spazi e attrezzature di interesse pubblico di rilevanza sovramunicipale esistenti o previste

- esercizi cinematografici
- attrezzature civiche e amministrative
- attrezzature per la protezione civile e la pubblica sicurezza
- attrezzature per il tempo libero
- attrezzature sanitarie e socio assistenziali
- attrezzature per l'istruzione e la formazione
- altre attrezzature
- ambito del centro storico della città di Reggio Emilia

### impianti e reti tecnologiche di interesse sovramunicipale esistenti o previste

- corridoi TERNA
- linee elettriche - tensione 380
- linee elettriche - tensione 220
- linee elettriche - tensione 132
- cabine primarie esistenti o di progetto
- corridoi di fattibilità nuove linee alta tensione
- impianti per il trattamento dei rifiuti
- le linee elettriche di media tensione sono rinvenibili nella tavola P 11

### gerarchia dei centri urbani

- città regionali
- centri integrativi principali
- centri ordinatori
- centri integrativi di presidio

## territorio rurale

### ambito agricolo periurbano

- aree sottoposte a specifico regime di tutela

### ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

- invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

### ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

- 

## sistema della mobilità

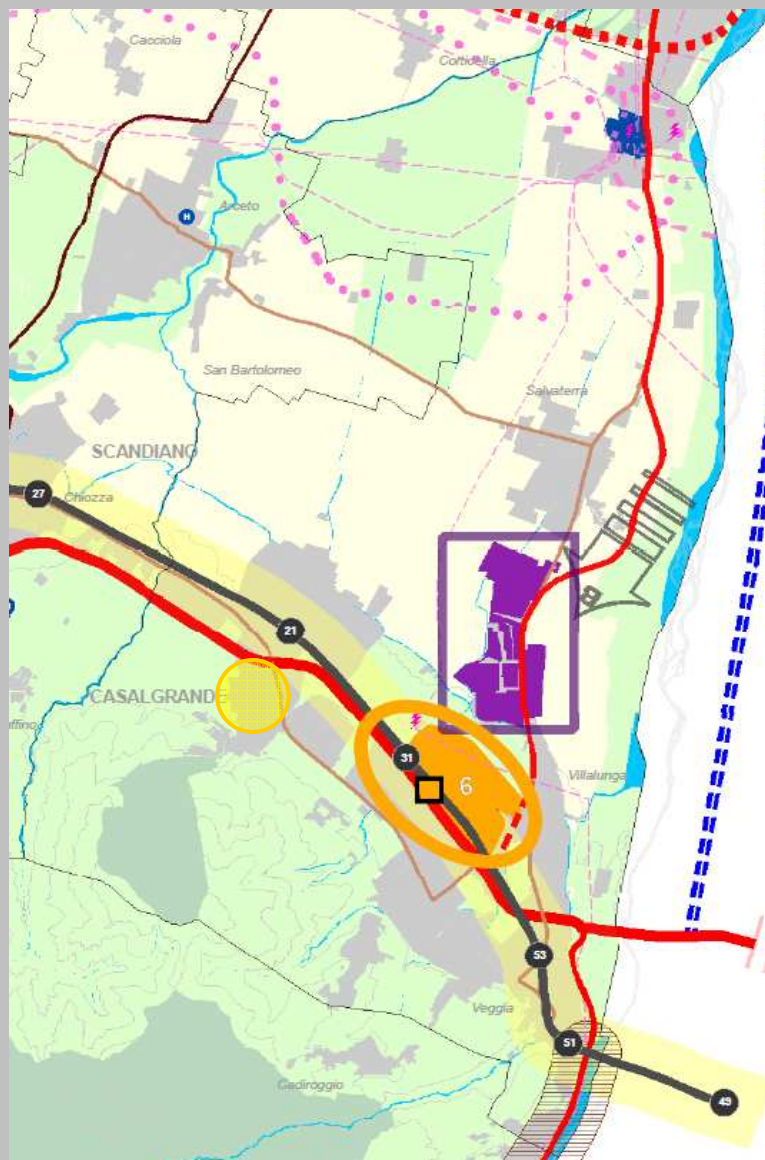
### rete ferroviaria e nodi di scambio intermodale persone e merci

- linea AV/AC
- stazione AV/AC Mediapadana
- linea ferroviaria RFI
- linea ferroviaria FER
- linea ferroviaria ACT
- stazioni e fermate RFI (1-5), FER (6-14), e servizio di bacino ACT (15-53)
- stazioni e fermate di nuova proposta per il servizio di bacino (ACT)
- poli funzionali di scambio intermodale merci (Dinazzano-Marzaglia, S. Giacomo di Guastalla, nuovo polo logistico integrato Reggio-Rolo, e porto fluviale mediopadano di Pieve Saliceto di Boretto)
- direttrici interessate da ipotesi di nuove linee ferroviarie: "A" TI BRE, "B" connessione Dinazzano-Marzaglia
- corridoi ferroviari europei: "2" Berlino-Palermo

### gerarchia della rete viaria

#### grande rete su gomma

- autostrade esistenti (A1/ E35, A22 / E45)
- autostrade di progetto (A1/ E35, A22 / E45)
- viabilità di interesse nazionale esistente (o da consolidare, o potenziare)
- viabilità di interesse nazionale di progetto
- sistema tangenziale di Reggio Emilia esistente
- sistema tangenziale di Reggio Emilia di progetto
- caselli autostradali esistenti, di progetto, e in dismissione
- connessioni europee: "1" Amsterdam-Roma
- connessioni nazionali: "3" Via Emilia, "4" S.S. 63, "5" Cispadana, "6" Pedemontana



### rete di base

- viabilità di interesse regionale esistente
- viabilità di interesse regionale di progetto
- sottosistema della viabilità radiale esistente
- sottosistema della viabilità radiale di progetto
- viabilità storica da riqualificare (Via Emilia)
- connessioni regionali: "7" Asse Val d'Enza, "8" Novellara-Carpi, "9" Mediana di Montagna, "10" Luzzara-Mantova

### altra viabilità di interesse provinciale

- viabilità di interesse provinciale esistente
- viabilità di interesse provinciale di progetto
- viabilità di interesse intercomunale esistente
- viabilità di interesse intercomunale di progetto

### sistema portante del trasporto pubblico

- assi forti TPL gomma, specializzati o in sede promiscua
- assi forti TPL ferro

## Mobilità

Il Comune di Casalgrande è situato al confine tra le province di Modena e Reggio Emilia, è un nodo strategico del sistema della mobilità e della logistica rispetto al distretto ceramico e all'intero territorio provinciale.

Il Comune è attraversato nella direzione Nord-Est dalla Strada Provinciale 467 che funge da importante collettore tra la Provincia di Modena (Maranello, Sassuolo) e Reggio Emilia (Casalgrande, Scandiano), inoltre risulta essere la principale via di comunicazione per raggiungere l'autostrada del Sole "A1". La S. P. 51, che segue il corso del fiume Secchia, attraversa il territorio di Casalgrande nella direzione Nord-Sud mantenendo i collegamenti con Rubiera e con l'importante scalo e dogana di Campogalliano. Sullo stesso asse ma in direzione opposta si sviluppa la SP 486 che connette Casalgrande con la collina e l'appennino Tosco Emiliano. E' di recente apertura la strada Pedemontana che nel tratto ovest del Comune corre a sud della SP467r poi si sviluppa in galleria ed infine costeggia la linea ferroviaria Reggio - Sassuolo.

Dallo Studio sulla Mobilità effettuato dallo Studio M2R si nota che nella zona oggetto di variante e nell'immediato intorno:

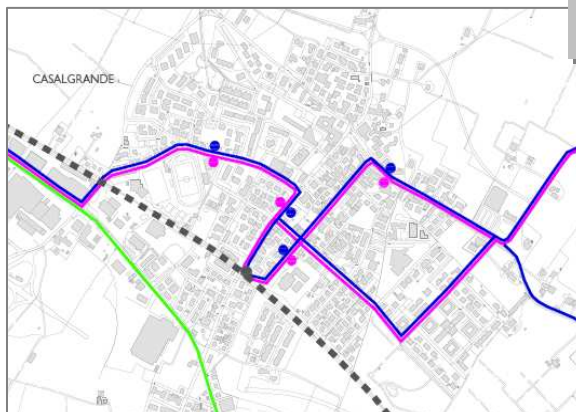
- sono presenti parcheggi pubblici , come Piazza Costituzione, Piazza Ruffilli, via Marx e via Botte, in alcuni casi a pagamento o a disco orario;



**Localizzazione aree di sosta pubbliche**

**ESTRATTO ELABORAZIONI STUDIO M2R**

- non sono servite da mezzi pubblici



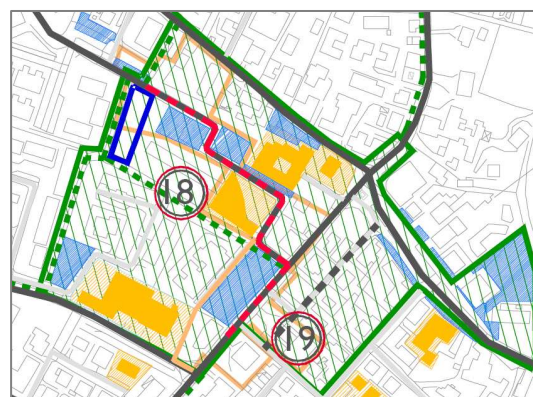
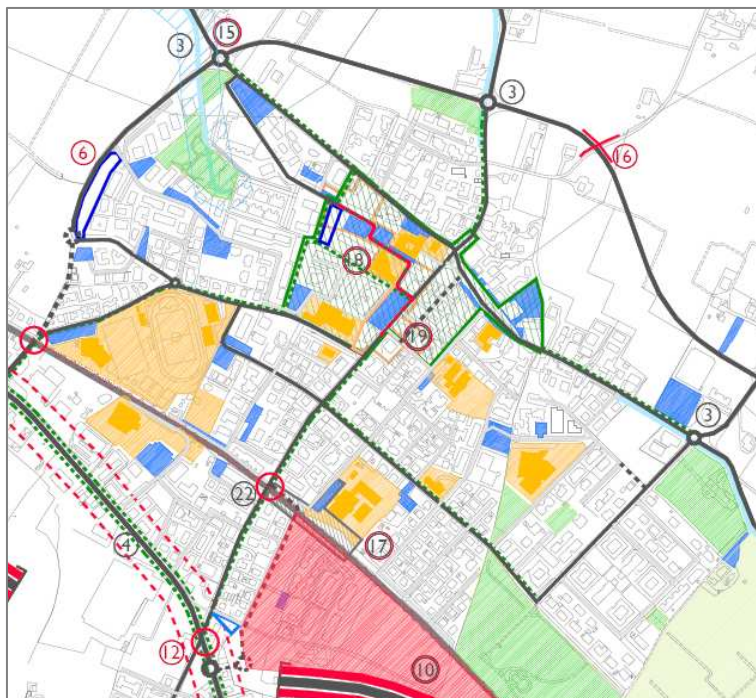
**Rete del trasporto pubblico**

- Linea 3196 C. Monti - Carpineti - Baiso - Reggio E. Cerradolo - Bebbio - Baiso - Reggio E.
- Linea 3B78 Baiso - Roteglia - Casalgrande - Scandiano - Reggio Emilia
- Linea 3B68 Scandiano - Salvaterra - Arceto - Rubiera

**ESTRATTO ELABORAZIONI STUDIO M2R**



- sono aree candidate a progetti di priorità pedonale e al miglioramento della viabilità e moderazione del traffico, via Carlo Marx risulta in particolar modo un "ramo funzionalmente critico". I collegamenti pedonali vanno a riqualificare quei percorsi in grado di mantenere uniti i centri ai servizi e infrastrutture all'interno dei tessuti urbani.



ESTRATTO ELABORAZIONI STUDIO M2R

| ATTREZZATURE   | TEMI E CRITICITA'                            |
|--|--|
| Servizi e spazi collettivi                                 | Tema   |
| Parchi pubblici e privati                                  | Criticità                                    |
| Parcheggi pubblici esistenti                               | Tema e criticità                             |
| Parcheggi pubblici non attuati                             |  |
| Aree candidate a nuovi parcheggi pubblici                  | 18. Ridefinizione della viabilità del centro |
| Area di trasformazione interessata dal concorso "Neurbano" | 19. Neurbano                                 |
| Aree candidate a progetti di priorità pedonale             |  |
| collegamenti pedonali di progetto                          |  |

### Potenziamenti conseguenti l'attuazione della variante al PRG

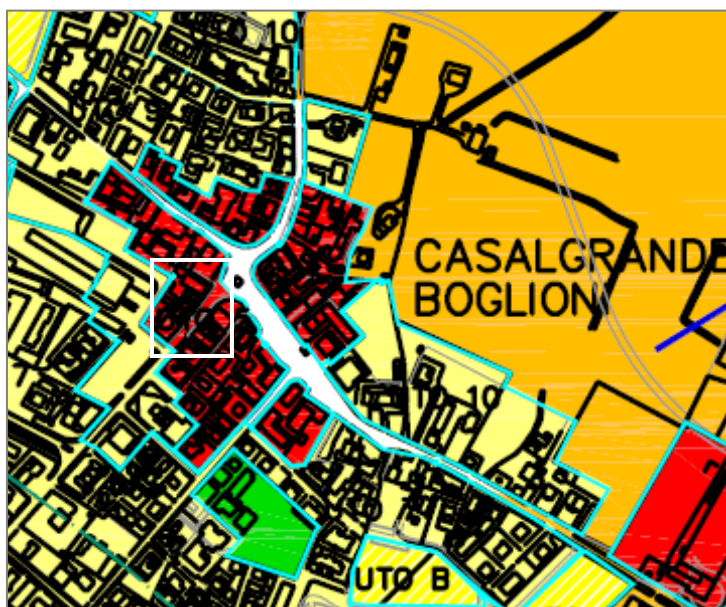
Sul fronte della mobilità le analisi eseguite dimostrano che l'intervento previsto comporta miglioramenti significativi, con la creazione di:

- nuovi "passaggi" un varco verso la parte pedonale Via Aldo Moro, creando un "vicolo" di antico sapore, e un portico passante sulla Piazza Martiri della Libertà, operazione che ha permesso di collegare direttamente l'ambito della Piazza Ruffilli e del Teatro con la Piazza del Municipio;

- nuovi spazi come quello che si vuole liberare sulla curva della Via Marx, sull'angolo della Piazza Ruffilli che ha assunto i connotati di una piazzetta.

### Clima acustico

Analizzando la situazione attuale si nota che l'area oggetto di variante ed il suo intorno in base alla classificazione acustica approvata in data rientrano in Classe IV - Aree di intensa attività umana, ricadono in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie. Confina con zone di classe II Aree prevalentemente residenziali e classe III Aree di tipo misto



| STATO DI FATTO     | PROGETTO           |
|--------------------|--------------------|
| AREA DI CLASSE I   | AREA DI CLASSE I   |
| AREA DI CLASSE II  | AREA DI CLASSE II  |
| AREA DI CLASSE III | AREA DI CLASSE III |
| AREA DI CLASSE IV  | AREA DI CLASSE IV  |
| AREA DI CLASSE V   | AREA DI CLASSE V   |
| AREA DI CLASSE VI  | AREA DI CLASSE VI  |
| CONFINE COMUNALE   |                    |
| MONITORAGGIO       |                    |

ESTRATTO ELABORAZIONI STUDIO ALPHA - RE

Non sono previsti interventi di bonifica dal punto di vista acustico

### Potenziamenti conseguenti l'attuazione della variante al PRG

Gli interventi previsti in relazione al progetto più ampio del NeoUrbano, ma ancor di più al progetto di riqualificazione generale introdotto dal PSC redigendo, porteranno un miglioramento del clima acustico afferente il comparto in oggetto.

### Aria

Le emissioni di sostanze inquinanti comportano l'alterazione della composizione chimica dell'atmosfera ed influenzano quindi la qualità dell'aria che respiriamo.

L'attenzione rivolta all'inquinamento atmosferico deriva ovviamente dai rischi per la salute, associati principalmente all'inalazione di gas e particolato, oltre che dai

danni osservati agli ecosistemi e ai materiali, con particolare riguardo ai monumenti. I rischi per la salute sono stati osservati in cambiamenti nella mortalità e morbilità (frequenza delle malattie) sia a breve che a lungo termine.

Le competenze in materia di tutela della qualità dell'aria riguardano principalmente l'Ente Provinciale che si occupa della pianificazione e autorizzazioni relative.

Il Comune di Casalgrande, in qualità di comune appartenente all'agglomerato urbano R12 monitorato da Arpa, ospita una Stazione Urbana da Traffico, la RER2 che fornisce dati giornalieri sul PM10, PM2,5, NO2, BTX, O3.

I valori medi rilevati nella stazione variano tra uno stato di qualità da mediocre a buono, ma registrano un numero di superamenti superiore al limite consentito per legge unicamente per il PM10.

Le fonti di generazione del materiale particolato (PTS, PM10, PM2,5) sono molto ampie e dipendono sia da eventi naturali sia dalle attività antropiche.

Diversamente dagli altri inquinanti, il materiale particolato è una miscela nella quale la grandezza delle particelle e la loro composizione chimica varia da luogo a luogo proprio in ragione delle caratteristiche delle fonti di emissione dominanti.

Esse hanno infatti le caratteristiche derivanti dalle sostanze chimiche che le compongono ed delle altre sostanze per le quali esse fungono da elemento di trasporto, come nel caso dei metalli. Nelle città entrano in gioco il riscaldamento civile e domestico e, soprattutto, il traffico veicolare.

Un veicolo ha infatti più modi di originare materiale particolato per:

- l'emissione dei gas di scarico che, per le caratteristiche chimiche e fisiche che lo contraddistinguono, può essere chiamato anche "aerosol primario";
- l'usura dei pneumatici;
- l'usura dei freni.

Per effetto del loro movimento, tutti gli autoveicoli concorrono poi ad usurare il manto stradale ed a riportare in sospensione il materiale articolato.

### **Potenziati impatti conseguenti l'attuazione della variante al PRG**

I potenziali impatti con riferimento alla qualità dell'aria riferibili all'intervento previsto in seguito alla Variante sono totalmente riferibili al vettore trasporti (e in minore, ma comunque temporanea, misura alla fase di cantierizzazione); si considerano infatti trascurabili quelli legati al fattore emissivo puntuale e si ritiene per questo che i possibili effetti derivanti del piano attuativo, proporzionali al carico veicolare indotto (principalmente privato) debbano essere monitorati nel lungo periodo, eventualmente nelle more del Piano di Monitoraggio che accompagnerà il nuovo PSC. Il carico aggiuntivo della Variante, pur esercitando maggiori pressioni sulla qualità dell'aria, non ne muta significativamente la qualità attuale rilevata.

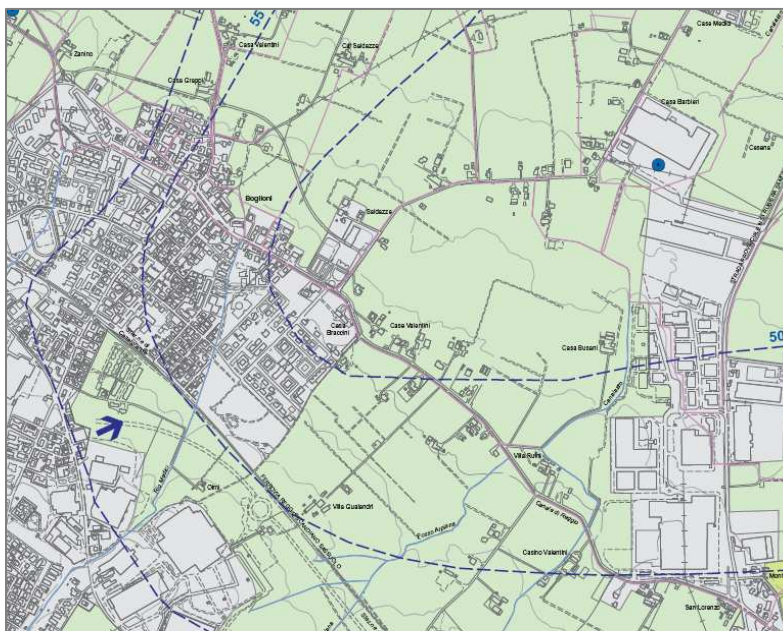


## Suolo e sottosuolo

Per caratterizzare la presente matrice si sono considerate prevalentemente due fonti: il PTCP della Provincia di Reggio Emilia e le analisi geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche propedeutiche alla predisposizione del nuovo PSC curate dal Dott. Geol. Stefano Castagnetti.

Il cuneo in cui l'area oggetto di Variante ricade (località Boglioni) rientra nella successione neogenico-quadernaria del margine appenninico padano (Sintema Emiliano-Romagnolo Sup. - Subintema di Ravenna) tra le curve isopiezometriche che da sud e a nord scalano dagli 60 ai 50 m su l.m., in territorio urbanizzato.

Il territorio circostante l'area urbana dove è sita la variante appartiene al settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente compresa tra il settore A della media pianura, ideologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato, in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale.



Carta idrogeologica, fonte: Elaborazioni PSC

### Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio di pedecollina-pianura

(art. 45 del PTA)

- Settore A: aree caratterizzate da ricarica della falda, generalmente a ridosso della pedecollina, idrogeologicamente identificabili come sistema monostrato, contenente una falda freatica in continuità con la superficie da cui riceve alimentazione per infiltrazione
- Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra il settore A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato, in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale
- Settore C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B
- Settore D: fasce adiacenti agli alvei fluviali (250 m per lato) con prevalente alimentazione laterale subalvea

### Captazioni idropotabili

- Pozzi ad uso acquedottistico
- Zone di rispetto ai pozzi ad uso acquedottistico definite con metodo geometrico

### Piezometria

- Curve isopiezometriche con equidistanza di 5 m riferite al l.m. (fonte Variante PRG 1999)
- Direzione di flusso della falda
- Pozzo appartenente alla rete di monitoraggio ARPA

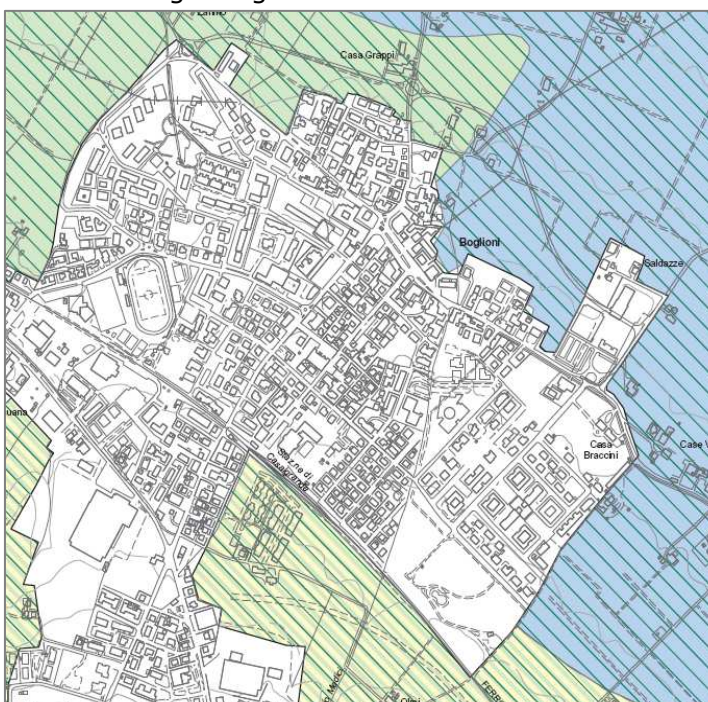
### Idrografia

- Rete idrografica secondaria
- Canali irrigui e scolanti
- Invaso artificiale
- Invaso ad uso plurimo in progetto

Analizzando la mappa relativa alla vulnerabilità degli acquiferi si nota che il territorio circostante l'area urbana dove è sita la variante appartiene:

- a zone con vulnerabilità medio-alta nella parte sud verso Casalgrande Alto;
- a zone a media vulnerabilità nella parte ovest e nord-ovest, caratterizzata da litologia superficiale di limo e sabbia;
- a zone di bassa vulnerabilità nella parte est e nord-est, caratterizzata da litologia superficiale di argilla, limo-argilla e sabbia.

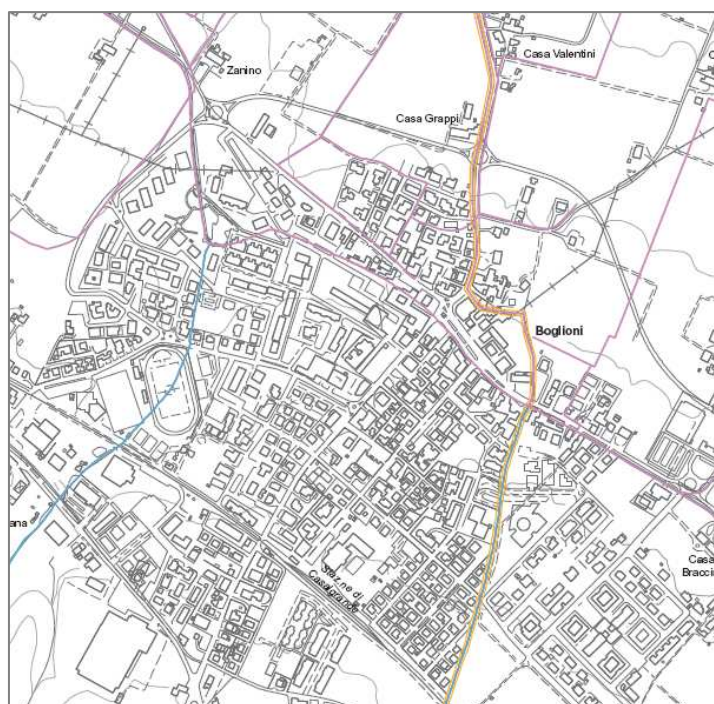
Tutta la zona circostante l'area urbanizzata di Boglioni è vulnerabile da nitrati di origine agricola.



**Carta della vulnerabilità degli acquiferi locali,**  
fonte: Elaborazioni PSC

| * GRADO DI VULNERABILITA' |   |   |   |   |    | LITOLOGIA SUPERFICIE  | PROFONDITA' TETTO GHIAIE | CARATTERISTICHE ACQUIFERO  |
|---------------------------|---|---|---|---|----|---|--------------------------|--|
| EE                        | E | A | M | B | BB |   |                          |  |
|                           |   |   |   |   |    | Argilla<br>Limo-argilla<br>Sabbia   | < 10 m<br>>10 m<br>>10 m | Falda a pelo libero o in pressione<br>Falda in pressione<br>Falda in pressione con soggiacenza > 5 m |
|                           |   |   |   |   |    | Limo<br>Sabbia  | <10 m<br>>10 m           | Falda a pelo libero o in pressione<br>Falda a pelo libero o in pressione con soggiacenza 0-5 m       |
|                           |   |   |   |   |    | Situazioni altamente variabili fra condizioni di vulnerabilità media e alta |                          |  |
|                           |   |   |   |   |    | Sabbia e ghiaia   | <10 m                    | Falda in pressione   |
|                           |   |   |   |   |    | Sabbia e ghiaia   | <10 m                    | Falda a pelo libero  |
|                           |   |   |   |   |    | Ghiaia  | 0 m                      | Alvei fluviali disperdenti   |

Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola



**Carta geomorfologia, fonte: Elaborazioni PSC**

- Nodo di criticità idraulica
- Rete di drenaggio naturale
- Canali irrigui e scolanti

Oltre al fiume Secchia e al torrente Tresinaro il Comune di Casalgrande è caratterizzato da una serie di corsi d'acqua minori che si originano nel settore collinare e convogliano le loro acque nei due corsi d'acqua principali. Sul territorio del Comune di Casalgrande è inoltre presente un'importante rete di canali artificiali realizzati nei secoli scorsi per scopi irrigui e per sfruttarne le acque come forza motrice, la cui gestione è assicurata dal Consorzio della Bonifica Parmigiana Moglia-Secchia.

Dalla carta geomorfologia si nota che l'area oggetto di variante non è soggetta a criticità né geomorfologiche né idrogeologiche. L'unico elemento critico dal punto di vista idrogeologico è rappresentato dal Rio Medici.

Il tratto a rischio di esondabilità comprende l'abitato di "Casalgrande Alto" e va fino alla confluenza nel Canaletto, in prossimità di località Case Talami. Questo tratto a rischio, è costituito da una fascia piuttosto stretta a ridosso dell'alveo, ad eccezione della località Boglioni, dove la fascia si allarga notevolmente in sponda destra. Lungo il tratto segnalato, si trovano scarpate fluviali, tracce di paleoalvei ormai disgiunti dall'ambiente fluviali ed una serie di attraversamenti.

In alcuni tratti sono stati realizzati interventi di canalizzazione artificiale e tombature che, anche recentemente (primavera 2008), hanno dato luogo a fenomeni di allagamento a causa del sottodimensionamento delle opere stesse ed alla scarsa manutenzione dell'alveo.

Il Rio dei Medici, nel tratto che va dalla SP467 fino alla ferrovia, è inoltre oggetto di un intervento di messa in sicurezza d'emergenza, relativo ad inquinamento da scarichi ceramici ai sensi del D.Lgs. 152/2006, del D.Lgs. 22/97 e del D.M. 471/99.

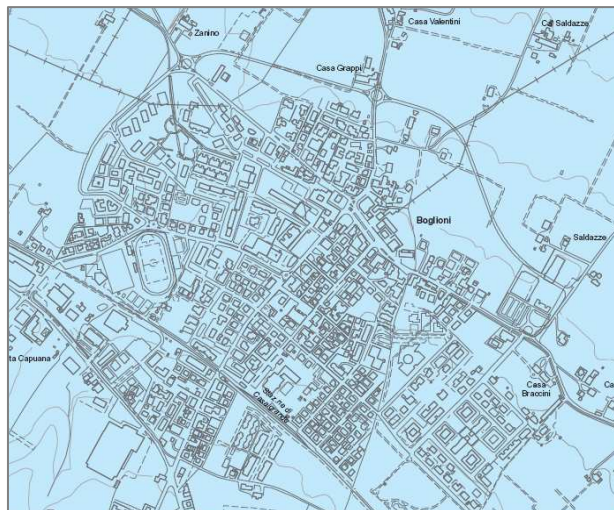
I materiali inquinanti sono stati depositati nell'alveo e sulle sponde a partire dall'inizio degli anni '70 e sono riconducibili alla presenza di numerose industrie ceramiche nelle vicinanze del corso d'acqua.

La posizione dell'alveo del corso d'acqua nel tratto perimetrato come sito nazionale di bonifica n° 5, è sensibilmente mutata a causa dell'espansione industriale: i rilevati delle industrie ceramiche prossime al Rio, costituiti da materiali di vario genere, hanno condizionato o parzialmente modificato l'andamento originario dell'alveo.

Per quanto riguarda la sismicità il territorio del Comune di Casalgrande ricade una zona sismogenetica (zona 913) caratterizzata da terremoti di magnitudo medio-bassa. La maggior parte dei terremoti che si verificano in questa zona, avvengono a profondità comprese tra 12 e 20 km. Analizzando la carta provinciale delle aree suscettibili di effetti locali che indica quali effetti di sito si attendono in un dato luogo, considerate le caratteristiche sismiche del substrato, l'eventuale presenza di depositi (appenninici o di pianura alluvionale) e la morfologia del terreno, si nota che la zona oggetto di variante appartiene all'area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche (studi\*: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico; icrozonazione sismica\*\*: approfondimenti di II livello; nelle aree prossime ai bordi superiori di scarpate o a quote immediatamente



superiori agli ambiti soggetti ad amplificazione per caratteristiche topografiche, lo studio di microzonazione sismica deve valutare anche gli effetti della topografia)



*Carta delle aree suscettibili di effetti locali, fonte: Elaborazioni PSC*

Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche

### Potenziati impatti conseguenti l'attuazione della variante al PRG

Gli effetti ambientali sulla componente "Suolo e sottosuolo" si ritiene siano prevalentemente riconducibili alla trasformazione di una porzione di territorio già urbanizzata con l'uso di cui sopra; due in particolare gli aspetti da tenere in conto nelle successive fasi attuative della variante:

- la demolizione degli esistenti fabbricati comporterà la significativa produzione di rifiuti da demolizione, che dovrà essere oggetto di un idoneo piano delle demolizioni selettive, per poter verificare innanzitutto la presenza in sito di rifiuti da demolizione pericolosi e per poter correttamente avviare al recupero le diverse frazioni merceologiche derivanti dalle demolizioni (che potranno peraltro essere parzialmente riutilizzate in loco).

Nelle successive fasi attuative, si dovrà procedere all'elaborazione della specifica Relazione Geologica e Geotecnica ai sensi del D.M. 14.01.2008.

### Acque superficiali e sotterranee

L'area oggetto della proposta di Variante al PRG in esame si sviluppa all'interno del **bacino idrografico del fiume Secchia**, che scorre ad est dell'area di intervento con direzione prevalente da sud a nord, incassato all'interno delle sue alluvioni e talora dei sedimenti fini del substrato marino.

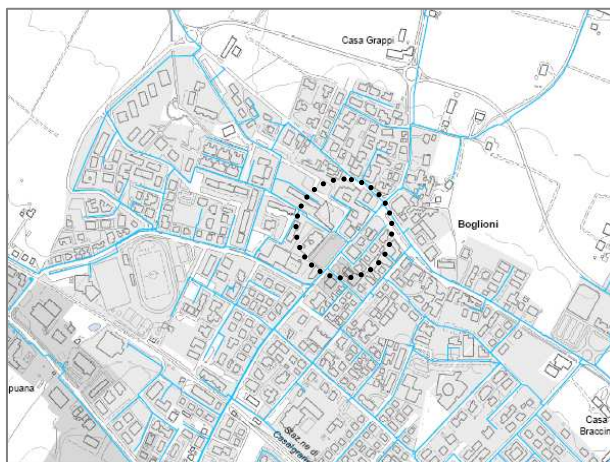
In sinistra idrografica del fiume stesso, il reticolo idrografico minore è invece caratterizzato dalla presenza di una serie di piccoli corsi d'acqua ad andamento subparallelo e orientati da SO a NE, che drenano i terrazzi pleistocenici, convogliando le loro acque nel Canale di Reggio. Solo il Rio Riazzone prosegue oltre il canale immettendosi nel torrente Tresinaro, poco a sud di Arceto.

Al di sotto di un primo strato, che potremo definire principale, esistono livelli acquiferi separati da strati semimpermeabili, arealmente piuttosto continui, che possono determinare fenomeni di drenanza prevalenti su quelli di infiltrazione diretta negli acquiferi profondi.

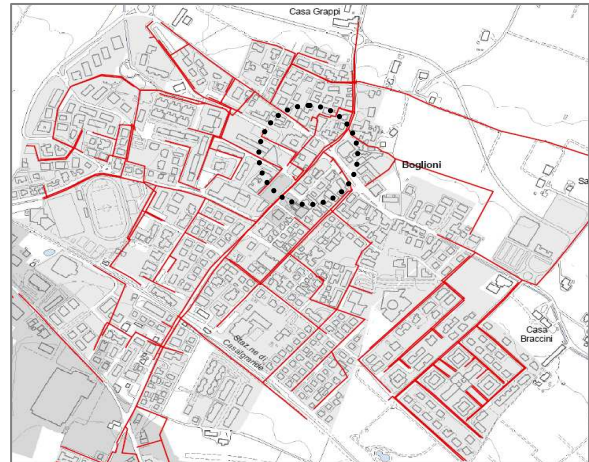
Anche nella parte più alta del substrato geologico, costituito da successioni prevalentemente argillose a *facies* marina del Pleistocene inferiore e medio, sono presenti sottili livelli ghiaiosi che costituiscono acquiferi con falde in pressione, con comportamento idrodinamico e idrochimico tipico di acquiferi chiusi, caratterizzati da scambi per drenanza.

I comparti in oggetto sono contornati dal Rio dei Medici e sono esclusi dalle fasce di vincolo del PAI vigente.

Per quanto riguarda la gestione del **ciclo idrico integrato**, nel Comune di Casalgrande è affidata alla Società Enia S.p.A.; le aree oggetto della proposta di variante al PRG sono provviste sia di acquedotto che di fognatura pubblica.



Rete di adduzione e distribuzione idrica



Rete di smaltimento delle acque reflue

### Potenziali impatti conseguenti l'attuazione della variante al PRG

- Gli effetti ambientali sulla componente "Acque superficiali e sotterranee" sono riconducibili agli Abitanti Equivalenti o AE da collettare a depurazione.

Andrà calcolato il numero preciso di Abitanti Equivalenti o AE aggiuntivo conseguente l'attuazione delle previsioni programmate dalla Variante al PRG per la verifica definitiva (attualmente non appare problematica) dell'incidenza sulla capacità depurativa del sistema fognario del Comune di Casalgrande.

Le reti sono tutte disponibili nelle immediate vicinanze, dunque logisticamente non si rilevano problemi per gli allacciamenti (rete di distribuzione acque potabili, rete di raccolta acque reflue).



## Inquinanti fisici

Nell'area oggetto di variante e nell'immediate vicinanze non sono presenti elettrodotti di altissima o alta tensione ma cavi interrati di 15 kV.



Nell'area oggetto di variante e nell'immediate vicinanze non sono presenti antenne radio-mobile e radio-televisive



## Potenziali impatti conseguenti l'attuazione della variante al PRG

Non si riscontrano criticità o possibili impatti negativi.

### Attività commerciali

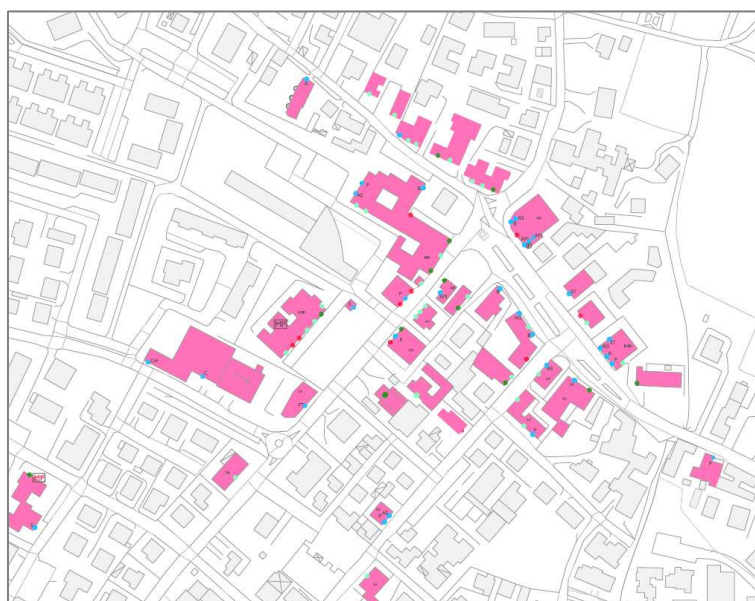
Per la località Boglioni di Casalgrande dal Piano del Commercio risulta :

- per il settore alimentare dimostra un'ottima disponibilità di strutture, in totale 20 punti vendita, la quasi totalità risulta ad avere una superficie inferiore ai 250 mq, solo 1 struttura raggiunge i 1.500 mq;
- il settore non alimentare dimostra avere ottimi livelli, con 55 punti vendita, per una superficie totale di 7.852 mq, si tratta prevalentemente di punti vendita sotto i 250 mq, solo uno supera gli 800 mq. La metà degli esercizi appartiene alla categoria di articoli per la persona (48%), soprattutto settore abbigliamento, un'altra categoria ben rappresentata è quella per la casa (18%).

Per quanto riguarda il commercio su aree pubbliche a Casalgrande sono presenti 2 mercati settimanali:

- il mercato di Casalgrande Centro si svolge settimanalmente il martedì, con 11 banchi di tipo alimentare e 39 posti non alimentari e occupa una superficie totale di 2.338 mq;

#### Localizzazioni delle attività commerciali e sinergiche, fonte: Elaborazioni PSC



#### EDIFICI CON PRESENZA DI ATTIVITA' COMMERCIALI/SINERGICHE

- Attività' commerciali
- Attività' prevalentemente sinergiche
- Rivendite ceramiche
- MP Attività' medio piccole non alimentari
- MP Attività' medio piccole alimentari
- 231 Numero di affacci di tipo commerciali su affacci totali dell'edificio su fronte strada

#### ATTIVITA' COMMERCIALI E SINERGICHE AL COMMERCIO

- alimentari
- non alimentari
- pubblici esercizi
- rivendite ceramica
- esercizi vuoti
- attività' sinergiche
- B banche
- P parrucchieri ed estetisti
- F farmacie
- E edicole
- D distributori di carburante
- H ricettivo
- C circoli
- S associazioni sportive
- A artigianato di servizio
- AG agenzie imm./viaggi
- ST studi professionali
- AS assicurazioni
- AM ambulatori
- PT poste e telecomunicazioni
- CH luoghi di culto



Come si nota dal focus cartografico dell'area oggetto di variante- comparto B sono presenti 2 attività alimentari ed 1 attività non alimentare.

ATTIVITA' COMMERCIALI E SINERGICHE AL COMMERCIO

- alimentari
- non alimentari
- pubblici esercizi
- rivendite ceramica
- esercizi vuoti
- attività sinergiche

### Potenziali impatti conseguenti l'attuazione della variante al PRG

La variante oggetto di esame si propone l'obiettivo di creare una centralità urbana a vocazione commerciale (esercizi di vicinato: esercizi con superficie di vendita non superiore a mq 250 e relativi spazi di esposizione), migliorando e qualificando l'offerta attuale.

## CONCLUSIONI

L'analisi e le valutazioni eseguite evidenziano che, per quanto riguarda l'estensione sia spaziale che temporale dei possibili impatti conseguenti l'attuazione della Variante al PRG per l'area di riqualificazione denominata "Borgo Manzini" del Comune di Casalgrande, è possibile limitare la prima (estensione spaziale) alla sola area di intervento o al suo immediato intorno.

Da un punto di vista temporale, oltre a rilevare che la variante ha ad oggetto la riqualificazione di un territorio già trasformato ed urbanizzato ma con elementi di degrado urbano e paesaggistico.

Nel complesso i possibili impatti sull'ambiente e sulla salute umana connessi alla realizzazione delle scelte previste dal Variante al PRG, con le misure di mitigazione e/o compensazione previste, vengono di seguito sinteticamente discussi.

| ENTITA' ED ESTENSIONE DEGLI IMPATTI   |   |                            |  |
|---------------------------------------|---|----------------------------|--|
| Potenziali impatti ambientali         | Analisi delle caratteristiche del piano                   | Valutazione                | Argomentazione   |
| <u>Impermeabilizzazione del suolo</u> | Stabile   | Trascurabile               | Le fasi successive dovranno garantire l'invarianza idraulica   |
| <u>Trasformazione del territorio</u>  | Riqualificazione e sviluppo di un'area già urbanizzata    | Positivo, non trascurabile | L'area oggetto della trasformazione è posta in continuità con il tessuto consolidato                         |
| <u>Produzione di rifiuti</u>          | Aumento, sia in fase di cantierizzazione che di esercizio | Trascurabile               | I rifiuti speciali saranno gestiti secondo le modalità di legge  |
| <u>Traffico</u>                       | Aumento   | Trascurabile               | Non si evidenziano significativi aumenti dei volumi di traffico  |
| <u>Qualità dell'aria</u>              | Aumento   | Trascurabile               | -  |
| <u>Inquinamento acustico</u>          | Stabile   | Stabile                    | La riqualificazione urbanistica anche del contesto dovrebbe potersi prendere in carico le forme compensative |
| <u>Inquinamento elettromagnetico</u>  | -   | Nulla                      | Non esiste nessuna interferenza  |



|   |   |                               |  |
|---|---|-------------------------------|--|
| <u>Aspetti socio -<br/>economici</u>  | Aumento   | Positivi, non<br>trascurabili | La trasformazione<br>comporterà un nuovo<br>valore aggiunto come<br>contributo alla città<br>pubblica  |
| <u>Rischi per la salute<br/>umana e per l'ambiente</u>  | Trascurabile  | Trascurabile                  | Si dovrà prevedere<br>un adeguato<br>programma di<br>smaltimento dei<br>possibili rifiuti<br>speciali. |
| <u>Possibili impatti su aree<br/>o paesaggi riconosciuti<br/>come protetti a livello<br/>nazionale, comunitario</u> | Nel territorio comunale<br>non sono presenti SIC<br>e/o ZPS | Non incidente                 | -  |

In conclusione, ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS della proposta della Variante al PRG l'area di riqualificazione denominata "Borgo Manzini" del Comune di Casalgrande, si ritiene di poter affermare che:

- le caratteristiche della proposta di variante, volta alla riqualificazione urbana di una porzione strategica del territorio comunale,
- le caratteristiche dell'area e degli impatti residui, modesti e settoriali in rapporto alla predisposizione di misure di mitigazione e/o compensazione da dettagliare nelle successive fasi attuative,

portino ad escludere che l'attuazione della Variante al PRG determini l'insorgere di impatti significativi negativi tali da richiedere l'effettuazione della Procedura di Valutazione Ambientale Strategica.