

COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIANO DI RECUPERO
SEDE RIAZZI & BAROZZI A VEGGIA

Committente:
Berselli Ivalda
Riazzi Mauro
Riazzi Mauro & C.

Tecnico:
Dott. Ing. Angela Riazzi

F RAPPORTO PRELIMINARE VAS
ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 4/2008

Febbraio 2014

ANGELA RIAZZI
INGEGNERE

Via Statutaria 227 – Casalgrande (RE)
329.4042150 – angela.riazzi@ingpec.eu

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

ai sensi dell'art. 12 D.L. 4/2008

INDICE

ART. 1– PREMESSE

ART. 2 – DESCRIZIONE DELL'AREA

ART. 2.1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

ART. 2.2 – DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO E DEI FABBRICATI

ART. 2.3 – CARATTERISTICHE DELL'IPOTESI PROGETTUALE

ART. 3 – VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE CONSEGUENTI
ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 4 – CONCLUSIONI

ART. 1- PREMESSE

L'ART 12 "VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DEL DL 4/2008, prevede al comma 1 che "Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, comma 3, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto".

Il presente documento ha il compito di rispondere alle prescrizioni dell'articolo del decreto legislativo ed è articolato in:

- Una prima parte (art. 2) descrittiva dell'area soggetta al Piano di Recupero compreso travia Radici e via Cristoforo Colombo nel Comune di Casalgrande in Provincia di Reggio Emilia individuata al Catasto Fabbricati:
 - Foglio 35 mapp. 158 sub 4,
 - Foglio 35 mapp. 160 sub 2,4,
 - Foglio 35 mapp. 169 sub 9, 19
- Una seconda parte (art. 3) che riguarda la verifica degli impatti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione del piano secondo i criteri dell'allegato 1 del DL sopracitato.
- Una terza parte (art. 4) relativa alle conclusioni finali del rapporto.

ART. 2 – DESCRIZIONE DELL'AREA

ART. 2.1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in proprietà, sita nel Comune di Casalgrande in località Veggia in un'area compresa tra via Radici e via Cristoforo Colombo, censita al catasto fabbricati al Foglio 35 mapp. 158 sub 4, mapp. 160 sub 2,4, mapp. 169 sub 9, 19 ed è classificata nel PRG vigente in sottozona B4 (art.65).

Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art.65 - Zone di riqualificazione (sottozona B4)

1. sono ambiti urbanizzati, consolidati o recenti, a destinazione residenziale mista, in cui, oltre all'assenza di una struttura formale e funzionale (gerarchia stradale, spazi pubblici, ecc.), si rilevano condizioni generali di degrado. In tali zone la Variante generale del P.R.G. Promuove interventi di adeguamento, trasformazione e rinnovo urbano.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi edilizi diretti compresi dall'art. 29 all'art. 34 delle presenti Norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono prevedere soltanto il reperimento dello standard relativo al P1 e P3 previsto dall'art. 45. Qualora per particolari situazioni progettuali e per giustificati motivi, non sia possibile la realizzazione dei parcheggi P3 è consentito su richiesta derogare alle disposizioni di cui all'art. 45, con monetizzazione dello standard previa approvazione della Giunta Comunale.
4. L'intervento di ampliamento a tantum è consentito soltanto per il recupero dei vani sottotetti come indicato all'art. 61 delle presenti norme e della L.R. n. 11/98.
5. gli interventi di sostituzione e quelli di nuova edificazione e completamento sono possibili nei lotti individuati come superfici fondiarie nelle tavole 1:2000 della Variante Generale del P.R.G., nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo mq 600
- Numero massimo dei piani fuori terra: 3
- Altezza massima di ciascun fronte: m.11,00
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00
- Distanza minima dalle strade: m.10,00 dal filo stradale
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,50 \text{ mq/mq.di S.C.}$
- Rapporto massimo di copertura $R.C. = 0,40$
- Superficie permeabile minima $\geq 50\%$
- P1 e P3: vedi art.45 delle presenti Norme.

6. Negli interventi di sostituzione è consentito il mantenimento del sedime attuale (nei limiti di R.C. e di superficie permeabile sopra indicati), salvo il caso in cui sia presente all'intorno un allineamento edilizio a cui si dovrà adeguare; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, in particolare riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tutt'ora riconoscibili.
7. Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei

mappali liberi contigui; in questo caso l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatori complessiva calcolata in base all'indice di zona.

8. Oltre alla possibilità di intervento descritte ai commi precedenti, è possibile intervenire in forma coordinata attraverso un piano di recupero di iniziativa privata, finalizzato al rinnovo urbano dell'intera sottozona individuata dalla Variante Generale del P.R.G. (categorie di intervento ammesse: fino alla ristrutturazione urbanistica "I"), o attraverso un piano attuativo (categorie di intervento ammesse: fino alla ristrutturazione edilizia senza vincoli "e" tipo A), proposti dai proprietari interessati su una porzione urbanisticamente significativa della sottozona medesima, comunque non inferiore ai 3 lotti contigui edificati all'epoca dell'adozione della presente Variante Generale al P.R.G. (03/05/1999).
9. Nei casi previsti al comma precedente, secondo i criteri progettuali da verificare in termini di fattibilità e di qualificazione complessiva dell'intervento, è ammesso un incremento della S.C. Fino al 25% di quella esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., nel rispetto dei limiti prescritti dal comma 2 dell'art. 7 D.M. 1444/68.

10. Le destinazioni ammesse sono le stesse della sottozona B2, vale a dire:

- Funzioni principali:

Raggruppamento 1 – funzione abitativa: U1 – U2 – U3

Raggruppamento 2 – Terziario a moderato carico urbanistico: tutte le attività (da U4 a U17)

Raggruppamento 5 – funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U62 – U63

Funzioni associate (fino al 30% della superficie totale dell'intera unità edilizia):

U18 – U19 – U20 – U21 – U22 – U23 – U24 – U36 – U37 – U38 – U39 – U40

Funzioni compatibili:

Raggruppamento 2B: U28 - U34

ART. 2.2 – DESCRIZIONE AREA D'INTERVENTO E DEI FABBRICATI

L'area oggetto del presente rapporto preliminare ha una superficie di circa 2'100 mq.

Sull'area insistono i fabbricati che fanno parte del complesso di autofficina e concessionaria Riazzi & Barozzi. Gli edifici sono di vocazione artigianale degli anni

Cinquanta e Sessanta, e su via Radici il fabbricato è più recente, comprendendo anche un'unità abitativa.

L'organismo edilizio ha subito negli anni diversi interventi di trasformazione e manutenzione in conseguenza all'evoluzione della ditta Riazzi & Barozzi nei decenni.

Il tessuto urbano circostante è di tipo eterogeneo con fabbricati artigianali intervallati a fabbricati di tipo commerciale e residenza.

La posizione del fabbricato è strategica, collocandosi direttamente all'accesso del Comune di Casalgrande ed alla Provincia stessa da Sassuolo, per il ponte sul fiume Secchia.

ART. 2.3 – CARATTERISTICHE DELL'IPOTESI PROGETTUALE

L'obiettivo che si pone l'intervento è realizzare un progetto in grado di riqualificare l'area sia dal punto di vista ambientale che architettonico:

Il presente Piano di Recupero si configura come conclusione dell'intervento di riqualificazione di una più vasta area avviata nel 2005 con la realizzazione dell'ampliamento della Concessionaria e Autofficina Riazzi & Barozzi s.n.c. nella zona ZNI 12. Il deposito dismesso e abbandonato da diversi anni è stato sostituito da un nuovo edificio contemporaneo dell'autosalone ed il prolungamento della viabilità presente (via Colombo) con la realizzazione di percorsi pedonali, verde e parcheggi pubblici.

L'edificio attuale dell'officina facente parte del complesso necessita di una ristrutturazione e un ridisegno dei prospetti in parte a causa del degrado. Attualmente eterogenei, degradati e di aspetto legato a destinazioni artigianali (es. capannone con tetto a due falde) ormai i fronti e i volumi su strada risultano non più congrui al contesto se si considera il centro di Veggia e la viabilità principale su via Radici come porta d'accesso al Comune di Casalgrande dai comuni limitrofi (Sassuolo e Castellarano).

Il progetto prevede la sistemazione dei fronti strada su Via Radici e su Via Colombo al fine di conferire una maggiore qualità estetica ed omogeneità nei fronti. A tal fine si intende realizzare un ulteriore piano commerciale nel volume prospiciente a Via Radici.

L'incremento di S.C. È pari a 165 mq, che rappresenta un incremento del 10% .

Parallelamente si intende, a titolo di compensazione, riqualificare parte del tracciato di Via Colombo, ed in particolare:

- rifacimento del manto stradale;
- sistemazione dei livelli delle caditoie ed eventuale potenziamento della rete di raccolta dell'acqua di scolo;

- realizzazione della pista pedonale a raso e sistemazione dei cordoli;
- Rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale.

ART. 3 - VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE CONSEGUENTI ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del piano di recupero attuata secondo i criteri dell'allegato I (riportati in corsivo) del DL 16 gennaio 2008 n.4 citato comporta le seguenti valutazioni:

1. *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinanti:*

Il presente Piano di Recupero è conforme all'attuale normativa comunale, e non viene modificato l'uso.

Congruentemente alla sottozona B4, i volumi esistenti sono modificati per migliorare la qualità architettonica dell'area. Il Piano di Recupero inoltre prevede la riqualificazione della strada a senso unico, via Cristoforo Colombo, con la realizzazione del collegamento del percorso pedonale per il collegamento della piazza di Veggia con il parco pubblico e con l'itinerario sul fiume Secchia: la carreggiata viene leggermente ristretta per garantire un percorso in continuità di materiale con l'esistente.

2. *La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*

La presente variante al PRG è pertinente allo sviluppo sostenibile in quanto promuove la riutilizzazione di territorio già costruito senza consumo di territorio esterno al perimetro urbanizzato.

Con la manutenzione della strada via Colombo, il progetto vuole promuovere la mobilità e la sicurezza pedonale, con il completamento del percorso che va dalla piazza di Veggia al parco pubblico, poi con gli itinerari lungo il parco del fiume Secchia, sia sul lato di reggiano che quello modenese.

3. *Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*

Il presente Piano di Recupero non comporta problemi di tale natura poiché la riqualificazione dell'edificio in oggetto non comporta incrementi significativi di carico urbanistico. Inoltre attua una manutenzione delle opere di servizio (riqualificazione di via Colombo) che qualificano gli elementi ambientali del centro di Veggia e del verde pubblico attrezzato.

4. *Inquinamento acustico*

Il territorio comunale non è ancora dotato di classificazione acustica.

Le attività rimangono le identiche che sono insediate attualmente, per cui non vi è alcun tipo di modifica dell'impatto acustico dell'attività sulle aree circostanti.

5. *La qualità dell'aria*

L'impatto sulla qualità dell'aria dell'intervento è sostanzialmente irrilevante se si considera che la SC adibita all'attività di autofficina non subisce modifiche, mentre viene incrementata solo la parte di superficie dedicata al commerciale, per un aumento di 165 mq.

6. *La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente*

La rilevanza del Piano di Recupero del problema ambientale della gestione dei rifiuti è limitata alle modalità di smaltimento derivati dall'incremento di superficie dell'attività di tipo commerciale. Lo smaltimento e la raccolta dei rifiuti prodotti avverrà in maniera adeguata e secondo le modalità previste dal Comune.

La rilevanza del presente Piano di Recupero nei riguardi del problema ambientale della protezione delle acque è limitata alle modalità dello smaltimento delle acque reflue e piovane con reti separate, come già avviene all'interno del comparto.

7. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate,tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

a. *Probabilità, durata, frequenza, e reversibilità degli impatti;*

gli impatti negativi sono trascurabili o reversibili vista l'entità dell'intervento, mentre la riqualificazione della struttura ambientale urbana sarà duratura vista la destinazione commerciale e terziaria.

b. *Carattere cumulativo degli impatti*

Come si è dimostrato la consistenza degli impatti negativi è trascurabile e gli stessi non sono interagenti tra loro, quindi non cumulativi.

c. *Natura transfrontaliera degli impatti*

Non si riscontra.

d. *Rischi per la salute umana o per l'ambiente*

Non si riscontra.

e. *Entità ed estensione nello spazio degli impatti*

L'intervento non ha impatti su area vasta. Nel contesto limitrofo produce effetti positivi quali la riqualificazione di dei fronti sulla via principale di accesso al Comune di Casalgrande.

8. *Valore e vulnerabilità dell'area interessata a causa:*

a. *Delle speciali caratteristiche naturali o patrimonio culturale*

Il Piano di Recupero in oggetto si inserisce e rispetta perfettamente le logiche del Piano Regolatore.

b. *Del superamento livelli qualità ambientale o valori limite di utilizzo del suolo*

Il Piano di Recupero in oggetto non è interessato da questo tipo di problematica.

c. *Impatti su aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale*

Non sono presenti questi tipo di impatti.

ART. 4 - CONCLUSIONI

L'analisi del Piano di Recupero al precedente articolo ha consentito di evidenziare:

- Il Piano di Recupero è pienamente compatibile con le previsioni programmatiche del PRG vigente e si inserisce come arricchimento della qualità architettonica nel contesto di Veggia proprio all'accesso viario del Comune di Casalgrande dalla Provincia di Modena e dal Comune di Castellarano.
- Il presente piano comporta la sistemazione di via Colombo, adiacente ai fabbricati in oggetto. Oltre alla manutenzione della strada, si prevede di collegare con un marciapiede a raso la piazza con il sistema pedonale che conduce al parco.

Le considerazioni conclusive qui esposte insieme alle verifiche all'art. 3 portano ad escludere la necessità della procedura di VAS per il Piano di Recupero in oggetto.

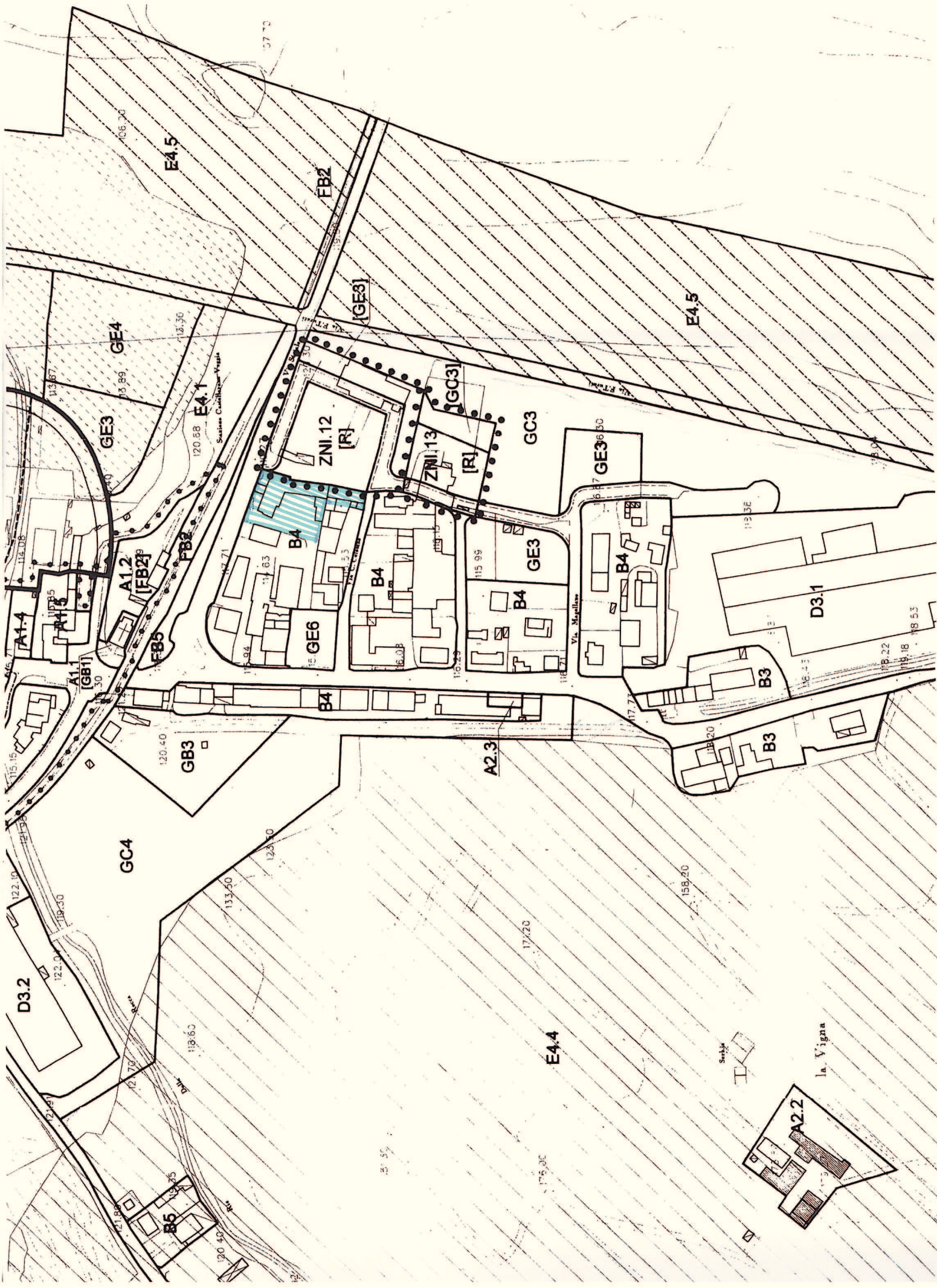
Si allega:

- Estratto di mappa catastale, estratto di P.R.G. con l'area in oggetto in evidenza.
- Documentazione fotografica

Casalgrande, 4 febbraio 2014

il progettista
dott. Ing. Angela Riazzi





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Via Colombo

1



2



3





5



6



Via Radici



5



9



8



7

