

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

descrizione dei contenuti tecnici

ACCORDO OPERATIVO - EX. ART. 4, L.R. 21/12/2017 N. 24
"DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL
TERRITORIO" - RELATIVO ALLA NUOVA REALIZZAZIONE DI
INTERVENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEL
COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI, VIA ROMA 48.



COMMITTENZA

Immobiliare IL CENTRO srl
Via Rodolfo Morandi 21/B - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Tomas Ghisellini | TOMAS GHISELLINI ARCHITETTI
Via Pomposa, 58 - 44123 Ferrara (FE) | tel: 0532 64831
Via 47° Reggimento Fanteria, 8 - 73100 Lecce (LE) | tel: 0832 242281
mail: info@tomasghisellini.it

QUADRO GIURIDICO E SCHEMA CONVENZIONE

Avv. Federico Gualandi | GUALANDI & MINOTTI AVVOCATI
Via Altabella, 3 - 40126 Bologna (BO)
tel: 051 234050 | mail: info@studiogualandi-minotti.it

GEOLOGIA E GEOTECNICA

Dott. geol. Vittorio Monelli | GEOSTUDIO Geologi Associati
Via Franceschini, 26 - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)
tel: 348 3227548 | mail: vittoriomonelli@gmail.com

VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO

Dott. Andrea Nicola | TEKNOACUSTICA
Via Orlandi, 32 - 43123 Parma (PR)
tel: 320 1510044 | mail: a.nicola@teknoacustica.it

spazio per ufficio tecnico

Data: dicembre 2021

oggetto elaborato:

**Relazione tecnica di Verifica
Assoggettabilità a v.a.s.**

codice elaborato

AO.R.RVA

scala/e:

SOMMARIO

Premessa	2
Principali strumenti amministrativi di riferimento.....	3
L'ambito da riqualificare: inquadramento tecnico-normativo	3
Descrizione sommaria dell'ambito ARR.a	6
Inquadramento amministrativo generale.....	6
Situazione geologico-ambientale	7
Caratteri morfologici e compositivi della proposta progettuale.....	9
Un corpo sensibile	9
Il programma funzionale	9
Le relazioni con lo spazio pubblico: una nuova "piazzetta" all'italiana	10
la Verifica degli impatti significativi sull'ambiente ed il rapporto preliminare.....	11
I parametri di sostenibilità ambientale.....	12
Viabilità e flussi di fruizione	12
Situazione acustica	13
Qualità atmosferica e salubrità dell'aria.....	14
Inquinamento elettromagnetico	14
Qualità delle acque	15
Gestione dei rifiuti.....	17
Paesaggio e salvaguardia ecologica.....	17
Conclusioni.....	17

PREMESSA

Il presente approfondimento tecnico costituisce rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica VAS, ai sensi dell'articolo 12 del D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4.

L'art. 12 "Verifica di assoggettabilità" del suindicato Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale." 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"*.

Al comma 3 dell'art. 6 è poi specificato che *"per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art 12"*.

Va poi osservato che secondo l'art. 38, comma 3, lettera d) della più recente Legge Regionale 24/2017, *"il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'art. 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39"* della L.R. 24/2017, deve rispondere ai contenuti stabiliti dall'art. 18 della medesima Legge Regionale 24/2017. In base a quanto qui disciplinato, nel periodo transitorio, nei primi 4 anni dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017, nelle more dell'elaborazione del PUG, una volta pubblicata la proposta di Accordo sul BURERT, occorre trasmettere tutte le proposte di Accordo Operativo al Comitato Urbanistico istituito (C.U.) e ai Soggetti/Enti competenti in materia ambientale chiamati ad esprimersi sulla Valutazione di sostenibilità ambientale, mentre a regime, una volta approvato il PUG saranno esclusi dalla procedura di VAS-Valsat e dalla valutazione del C.U. i piani rientranti nelle fattispecie individuate dall'art. 19 comma 6 della L.R. 24/2017 e gli Accordi Operativi e Piani attuativi di iniziativa pubblica rientranti nelle fattispecie individuate dall'art. 11 comma 1 così come i Permessi di Costruire convenzionati di cui all'art.11, comma 2. Inoltre, ai sensi dell'art. 19, comma 5 della L.R. 24/2017: *"Le autorità competenti per la valutazione in materia ambientale di cui al comma 3, lettere b) e c), [dell'art. 19] svolgono altresì la verifica di assoggettabilità degli Accordi Operativi per interventi di riuso e rigenerazione che riguardino unicamente le aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato"*.

Da quanto sopra enunciato si evince la piena appartenenza dell'intervento in esame alla fattispecie per la quale la verifica di assoggettabilità risulta preordinata. Il presente documento ha pertanto il compito di rispondere alle prescrizioni normative vigenti ed è articolato in una prima parte dedicata alla descrizione generale sintetica dell'intervento per il quale è predisposto l'Accordo Operativo e in una seconda parte deputata alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente che l'attuazione delle

prefigurazioni progettuali paiono poter indurre secondo i criteri dell'allegato I del decreto legislativo sopracitato. L'indagine sulle interazioni ambientali è condotta nel riferimento alle “schede riassuntive della sostenibilità ambientale relative agli ambiti di nuovo insediamento da riqualificare, da trasformare” facenti parte del PSC – Piano Strutturale Comunale del Comune di Castelnovo ne' Monti (Reggio Emilia), adottato con D.C. n. 79 del 29/09/2003 e approvato con D.C. n. 30 del 31/03/2005 e successive varianti.

PRINCIPALI STRUMENTI AMMINISTRATIVI DI RIFERIMENTO

Si riportano al seguito i principali strumenti urbanistici nel riferimento ai quali la proposta progettuale oggetto del presente Accordo Operativo è redatta:

- Piano Strutturale di Coordinamento (PSC), approvato con Deliberazione Consiliare n. 30 del 31/03/2005, esecutiva ai sensi di legge, entrato in vigore in data 11/05/2005 e successive 6 (sei) varianti;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Deliberazione Consiliare n. 31 del 31/03/2005, esecutiva ai sensi di legge, entrato in vigore in data 11/05/2005 e successive 7 (sette) varianti;
- 2° Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Deliberazione Consiliare n. 22 del 09/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, entrato in vigore in data 21/05/2014 e quindi scaduto in data 20/05/2019.

L'AMBITO DA RIQUALIFICARE: INQUADRAMENTO TECNICO-NORMATIVO

L'ambito da sottoporre a riqualificazione, denominato “ARR.a” dal PSC e collocato entro il territorio del Capoluogo, appartiene ai comparti residenziali da riqualificare tramite PUA o Accordo Operativo ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”.

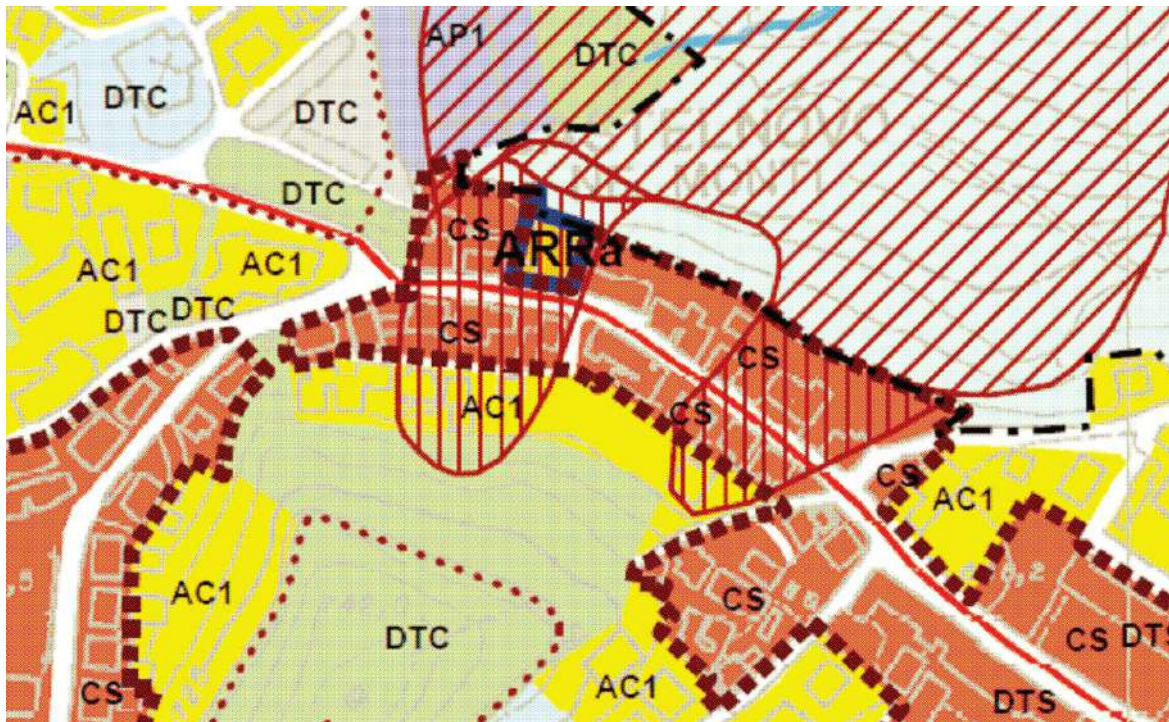
La localizzazione va ricercata entro il settore centro-settentrionale del Capoluogo, lungo l'asse principale rappresentato da Via Roma. La superficie territoriale (ST) del comparto è pari a circa 836 mq, mentre l'indice di massima Utilizzazione Territoriale UTmax è pari a 0,4675 mq/mq.

Da ciò si evince che la Superficie Utile (SU) massima costruibile è pari a 390,83 mq; detta superficie è destinabile ad usi residenziali, commerciali e/o direzionali compatibili con la residenza secondo percentuali da definirsi in sede di Piano Urbanistico Attuativo o Accordo

Operativo. La suindicata superficie utile è realizzabile anche tramite demolizione e ricostruzione dell'immobile preesistente ricompreso entro l'ambito ARR.a in discussione.

Ulteriori 195,42 mq di SU risultano localizzabili entro l'ambito ARR.a mediante delocalizzazione dell'Ambito NU2.a, in applicazione dell'art. 79 delle NTA e secondo i contenuti dell'Atto di Accordo intervenuto e sottoscritto tra Comune e Proprietà in sede di precedente concordamento.

In relazione ai *caratteri morfologici e funzionali*, trattasi di ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato su terreni ad elevata pendenza con fabbricati fatiscenti eventualmente da riconvertire ad usi primariamente residenziali. Nel riferimento ai *limiti ed alle condizioni di fattibilità generale*, l'urbanizzazione dell'area è attivabile rispettando le prescrizioni della relazione geologica, degli approfondimenti geotecnici, delle Schede di sostenibilità ambientale così come di quanto definito dell'Atto di Accordo - ai sensi di quanto disciplinato sia dalla L.R. 20/2000 che dalla L.R. 24/2017 - sottoscritto tra il Comune e la Proprietà.



Stralcio mappa PSC con individuazione dell'Ambito ARR.a oggetto di Accordo Operativo

Nel merito degli *obiettivi e degli indirizzi per la progettazione planivolumetrica*, per l'ambito di riferimento è previsto che l'assetto urbanistico del comparto sia definito attraverso la predisposizione di una progettazione unitaria (PUA o AO di iniziativa privata) per la demolizione e ricostruzione di un nuovo organismo architettonico da posizionarsi in fregio a Via Roma.

Per quanto concerne le dotazioni territoriali e le prestazioni di qualità richieste, risultano necessari 1) la realizzazione delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; 2) la formazione di reti per fognature separate e la messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla legislazione vigente; 3) la predisposizione di parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione secondo le quantità stabilite per i diversi usi dal RUE, da localizzare e quantificare secondo quanto disciplinato dall'Accordo sottoscritto fra Comune e Proprietà ai sensi della LR 20/2000 e della LR 24/2017. È prescritto che le opere strutturali fondali e/o destinate al consolidamento del versante siano dimensionate e verificate contemplando l'ipotesi dell'influenza instabilizzante sul pendio dovuta ad azione sismica convenzionale corrispondente al grado di sismicità dell'area. È inoltre prescritta la massimizzazione degli spazi permeabili dell'area (non inferiori al 10% della ST) da sistemare a verde alberato profondo o suolo vegetale pensile.

In merito a funzioni ammesse e capacità edificatoria massima, l'ambito è destinato ad usi primariamente residenziali e a funzioni compatibili con le attività abitative, secondo percentuali e rapporti che è il PUA o l'Accordo Operativo a definire.

Secondo quanto specificato all'art. 105.1 del RUE vigente di Castelnovo ne' Monti, gli ambiti ARR da riqualificare tramite PUA (o AO come disciplinato dalla LR 24/2017) coincidono con le aree edificate dei centri urbani costruite episodicamente, per lo più nella seconda metà del 1900, che presentano funzioni promiscue e condizioni ambientali dequalificate per le quali il PSC persegue strategie di riassetto, obiettivi di riordino edilizio e logiche di riqualificazione architettonica ed ambientale come specificato all'Art. 22 delle Norme del Piano Strutturale Comunale medesimo così come nelle relative Schede d'ambito.

Le modalità di attuazione, nel caso specifico dell'ambito ARR.a, sono identificabili in quelle dell'intervento diretto al di fuori del POC in quanto comparto già interessato da Convenzione e pregressi accordi obbligazionali.

Gli interventi consentiti sono quelli definiti nelle Schede normative d'ambito del PSC da precisare in sede di PUA/AO, mentre gli usi ammessi sono quelli di cui al seguito: 1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6. Sono ammesse funzioni sociali a livello di quartiere e servizi pubblici in genere secondo le disposizioni delle Schede normative allegate alle norme di PSC, da precisare in sede di PUA/AO per quanto attiene all'eventuale reperimento di spazi edificati per servizi pubblici.

I Piani attuativi e gli Accordi Operativi devono rispettare i parametri urbanistici e edilizi riportati nelle norme di PSC e nelle Schede normative ad esse allegate (si veda la trattazione più sopra esposta) ed osservare parimenti i seguenti ulteriori parametri:

- **RQ max:** come da PUA/AO, avendo l'obbligo di massimizzare gli spazi permeabili;
- **PU1:** 15 Mq/37 Mq di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 94.1 per gli usi particolari);

- **PU2 e aree di U2:** da precisare eventualmente in sede di AO in rapporto allo spazio fisico disponibile;
- **Pp:** almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3;
- **D1; D2; D3; D4:** si vedano gli artt. B.53, B.54, B.55, B.56 dell'Allegato A.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'AMBITO ARR.A

Inquadramento amministrativo generale

L'Ambito residenziale da riqualificare ARR.a si colloca nella parte settentrionale dell'abitato capoluogo di Castelnovo ne' Monti, a nord dell'asse viario di impianto edilizio rappresentato da Via Roma, in corrispondenza del civico n. 48.



Localizzazione dell'ambito da riqualificare ARR.a nell'ambito del tessuto urbano di Castelnovo ne' Monti

L'ambito di progetto è collocato in posizione tangenziale rispetto al suindicato asse viario di Via Roma, e rientra in un'ampia proprietà con sviluppo a settentrione lungo un pendio fortemente scosceso e rapidamente digradante verso valle. Una superficie assimilabile ai 2/3 dell'estensione proprietaria è pressoché interamente ricoperta da fitta vegetazione di versante con ruolo significativo nel trattenimento e nel consolidamento degli strati vegetali superficiali. Le specie arboree sono ridotte in numero e tutte riconducibili alle varianti autoctone o, comunque, naturalizzate. L'ambito ARR.a identificato dal Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 31/03/2005, non risulta inserito all'interno del Piano Operativo Comunale (POC) in quanto oggetto di pregressi accordi Convenzionali ed atti d'obbligo sottoscritti fra il Comune di Castelnovo ne' Monti e l'Immobiliare "Il Centro", proprietaria

delle aree oggetto di intervento allora come oggi (Atto di Accordo n. 10205 del 25/06/2010, serie 1T, a firma del Notaio Giuseppe Beccari).

L'ambito è ad oggi completamente ineditato. Il piccolo edificio residenziale preesistente, un corpo approssimativamente parallelepipedo con copertura a padiglione, collocato verso l'estremità ovest dell'ambito, risalente approssimativamente alla metà del secolo scorso, divenuto instabile e potenzialmente pericoloso per l'incolumità pubblica data la sua vicinanza al bordo stradale, è stato demolito nel nell'estate del 2019 previo inoltro di CILA 19/145, Prot. 10747 del 25/07/2019. Della sua consistenza si conserva verbale tecnico redatto in contraddittorio.

Attualmente l'area viene servita dalle seguenti reti tecnologiche:

- **rete adduzione acqua potabile** (acquedotto): per l'area di interesse, è presente lungo il margine meridionale di Via Roma con tubo di distribuzione in PE, diametro 200 mm;
- **rete distribuzione gas**; per l'area di interesse, è presente lungo il margine settentrionale di Via Roma con distribuzione in acciaio, media pressione, diametro mm 150;
- **rete scarichi fognari**: per il tratto di pertinenza è costituita da una tubazione circolare in calcestruzzo, avente diametro di mm 300, disposta lungo Via Roma, con direzione di scarico est-ovest. L'area di intervento è inoltre attraversata più o meno diagonalmente da un condotto scolmatore di drenaggio idrico meteorico la cui proprietà e gestione è da ricondursi all'Ente di competenza (IREN). Detto condotto attraversa le aree in esame in direzione sud-ovest/nord-est, riaffiorando episodicamente al suolo per mezzo di "pozzi" a caduta in muratura (in certi casi con camere interne alte anche 6-7 metri), in buona parte fortemente deteriorati quando non addirittura implosi in significativi crolli locali.
- **distribuzione energia elettrica**: la rete di distribuzione interessa il tratto di pertinenza lungo Via Roma con linea a bassa tensione (380 V).
- **Linea telefonica**: disposta lungo Via Roma con linea di distribuzione dedicata.

Situazione geologico-ambientale

Il comparto (ARR.a del PSC 2005) è perimetrato come "deposito di frana quiescente" nell'Atlante dei Rischi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. Come tale è stato recepito dal PTCP di Reggio Emilia (anno 2010) e confermato nella variante specifica al medesimo operata nel 2016; di conseguenza è soggetto alle prescrizioni contenute nell'art 57 del suo articolato fondamentale. Facendo riferimento agli strumenti urbanistici del Comune di Castelnovo ne' Monti, nella fattispecie al PSC dell'anno 2003, trattasi di "ambito edificato intercluso nel territorio urbanizzato (Ambito ARR.a) su terreni ad elevata pendenza, con fabbricati in disuso da riconvertire ad usi residenziali". La scheda normativa di riferimento recita che "l'urbanizzazione dell'area è attivabile rispettando le prescrizioni della relazione geologica e delle

schede di sostenibilità ambientale e quanto definito nell'Atto di Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 sottoscritto tra la proprietà e il Comune".

Nella stessa scheda si precisa che la riqualificazione avverrà mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente e che "le opere strutturali previste per le fondazioni e/o per il consolidamento del versante dovranno essere verificate e dimensionate contemplando l'ipotesi dell'influenza instabilizzante sul pendio dovuta ad azione sismica convenzionale corrispondente al grado di sismicità dell'area".

In occasione della stesura del Piano Strutturale Comunale di Castelnovo ne' Monti (anno di adozione 2003) l'area è stata indagata mediante approfondita indagine geognostica correlata all'esecuzione di specifici sondaggi meccanici e sismici. L'area è inoltre ricompresa all'interno del cantiere MZ15 – numero identificativo da PSC – che è stato interessato da ripetute campagne d'indagini geognostiche nel corso degli ultimi 40 anni. I risultati di queste campagne sono stati elaborati nella relazione geologico-ambientale curata dallo "Studio Geologico CENTROGEO" di Correggio. Le conclusioni di questo studio indicano che il versante dell'Ambito ARR.a si trova in condizioni d'equilibrio limite in assenza di sisma e in condizioni d'instabilità in presenza di sisma per ipotetiche superfici comprese entro i primi 10-11 metri del sottosuolo. Nello stesso rapporto viene indicata la forza resistente che occorre applicare al versante per essere messo in condizioni di sicurezza, indicando la necessità di opere di contenimento e di fondazioni profonde.

S'intende provvedere a quanto prescritto dal Piano Strutturale Comunale di Castelnovo ne' Monti mediante nuova campagna geognostica consistente nell'esecuzione di 2 sondaggi a carotaggio continuo, annesse analisi di laboratorio su campioni prelevati nei sondaggi e nuove prospezioni sismiche mediante tecnica MASW e HVSR. Con le risultanze delle nuove indagini sarà possibile procedere alla progettazione di paratie profonde in grado di restituire al versante un'adeguata forza resistente, nonché progettare la struttura delle stesse in modo che possano resistere alle forze sismiche calcolate mediante approfondimento del terzo livello, come da richiesta dell'allegato A in merito ad "analisi della fattibilità geologica sugli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare" desunta dal PSC 2003 e dalla Microzonazione Sismica del Comune di Castelnovo ne' Monti (anno 2013 - vedi Tav. P6 bis).

La stabilizzazione del versante pare peraltro poter essere concretamente favorita dalla diminuzione delle forze agenti determinata dall'ingente volume degli sbancamenti necessari alla costruzione dell'edificio in progetto. Il peso del materiale scavato e rimosso, infatti, pare poter superare piuttosto significativamente il peso complessivo dell'edificio da collocarsi, con interrimento parziale, lungo il versante.

CARATTERI MORFOLOGICI E COMPOSITIVI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Si riportano al seguito alcune considerazioni generali nel merito della proposta progettuale di cui al presente Accordo Operativo. I contenuti quantitativi e di dettaglio sono esaustivamente rinvenibili nell'ambito degli elaborati grafici facenti parte del corpo documentale.

Un corpo sensibile

Il progetto ipotizza l'insediamento di un nuovo organismo volumetrico frontestrada disteso lungo il margine settentrionale di Via Roma. Il corpo architettonico, modellato plasticamente nelle sembianze di una massa continua ma porosa, edifica una nuova quinta urbana che trae dal contesto i suoi stessi principi generatori. Si tratta di un corpo "sensibile" che assorbe le logiche insediative dell'esistente, rileggendole e rigenerandole in un organismo tanto contemporaneo quanto saldamente ancorato alla tradizione urbana del centro storico.

Non un unico volume, rigido e stereometrico, ma una piccola famiglia di presenze giustapposte ed interconnesse - di altezze, ingombri e profondità differenti - che disegnano un fronte urbano identico per logica agli esistenti, così discontinui, frastagliati, disseminati di profonde pause, eppur così visivamente compatti. Il complesso agisce da saturazione interstiziale per il tessuto consolidato - che per anni ha vissuto in questo luogo la vicenda dell'abbandono - divenendone prezioso episodio caratterizzante; non un inserto estraneo ed avulso, ma un nuovo protagonista attivo che partecipa delle vicende urbane divenendone parte integrante.

Il programma funzionale

Il corpo architettonico prevede l'insediamento di un programma funzionale altamente contemporaneo, eterogeneo e diversificabile in risposta, primariamente, ad esigenze di ordine urbano, economico-finanziario e sociale.

L'edificio si articola per ideale giustapposizione di due principali parti costitutive: un basamento denso e compatto incastonato parzialmente nel pendio - destinato prevalentemente a servizi e funzioni tecniche - sul quale è posto, come in appoggio, un corpo poroso e permeabile riservato esclusivamente a nuove residenze panoramiche. Mentre il basamento accoglie i livelli del piano terreno, del primo e del secondo piano seminterrati (per buona parte interamente emergenti dal terreno), il volume superiore ingloba i livelli primo e secondo fuori terra. Si riportano al seguito le funzioni insediative suddivise per livello, dall'inferiore al superiore:

1. secondo piano seminterrato (P-2): destinato ad autorimessa (raggiungibile per mezzo di elevatore idraulico per automobili), cantine e depositi condominiali;
2. primo piano seminterrato (P-1): occupato da un alloggio abitativo con terrazza esclusiva, un ambulatorio/atelier professionale e i depositi per le attività commerciali al livello superiore;

3. piano terra (PT): interamente occupato da n. 3 spazi per attività commerciali in connessione diretta con lo spazio urbano pubblico esposto a sud; presente anche un volume minore contenente il vano-corsa per l'elevatore a piattaforma che consente la discesa dei veicoli autorizzati all'autorimessa seminterrata (vd punto 1) ed un ulteriore piccolo vano, in comunicazione con la piazzetta, per la rimessa di cicli e motocicli ad uso esclusivo dei residenti del complesso;
4. piano primo (P1): interamente destinato a n. 3 unità abitative su livello unico
5. piano secondo (P2): destinato a singola unità abitativa "duplex" con sottotetto al livello P3

Per le residenze ai piani primo fuori terra (P1) e primo seminterrato (P-1) potrà essere valutata l'eventuale parziale conversione in spazi destinati ad attività del settore terziario e/o terziario avanzato, in ciò considerando le funzioni alternative anzidette come compatibili con gli usi residenziali (vd. scheda d'ambito ARR.a allegata al PSC vigente). La fattispecie qui proposta ipotizza di collocare al piano P-1, sottoquota rispetto al livello della strada, una residenza con terrazza panoramica esclusiva ed un atelier professionale/ambulatorio rivolto alla vista della valle a settentrione.

Le relazioni con lo spazio pubblico: una nuova "piazzetta" all'italiana

Il complesso edificato si articola in modo da favorire una stretta relazione di interconnessione con lo spazio pubblico preesistente. I volumi architettonici si dispongono in significativo arretramento rispetto al filo stradale – ma allo stesso tempo rispettando gli allineamenti con i fronti contigui - in modo da generare una significativa espansione del margine pedonale, una nuova "piazzetta", abitata da negozi, ove le persone potranno incontrarsi, stringere relazioni di vicinato, fare acquisti o semplicemente fermarsi qualche istante per un'occhiata al meraviglioso panorama delle valli a nord.

Ad uno degli spazi urbani più profondamente sedimentati nell'immaginario collettivo del nostro Paese sarà pertanto affidato il compito del radicamento nei luoghi, della condivisione, dell'inclusione organica nel tessuto vitale di Castelnovo.

Dalla piazzetta, luogo sicuro e naturalmente presidiato, gli abitanti degli alloggi (sia dei piani superiori che del primo seminterrato) avranno accesso al blocco di collegamento verticale ed alle relative distribuzioni comuni. Dal piano pavimentato della piazzetta - suolo privato ad uso pubblico presso il quale sarà ipotizzabile un prolungamento in esterni delle attività commerciali sotto forma di *dehors* - sarà possibile trapiantare il panorama della valle settentrionale attraverso un ampio cono visuale liberato ad ovest tra il nuovo complesso edificato e la proprietà Simonazzi.

I depositi dei negozi (ubicati al primo piano seminterrato) saranno accessibili direttamente dagli spazi commerciali al livello terra a mezzo di montacarichi tecnici per lo spostamento ed il successivo stoccaggio dei beni destinati alla vendita e/o delle attrezzature funzionali alla gestione delle attività.

LA VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE ED IL RAPPORTO PRELIMINARE

Scopo della "verifica di assoggettabilità" consiste nella decisione di assoggettare o meno un determinato piano, programma o progetto a VAS. Il Decreto 4/2008 individua all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della specifica disciplina), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS dei medesimi, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica effettiva.

Nel caso di specie l'Autorità Procedente è individuabile nel Comune di Castelnovo ne' Monti, mentre l'Autorità Competente è rappresentata dalla Provincia di Reggio Emilia. L'Autorità Procedente deve provvedere alla redazione di un Rapporto preliminare, comprendente "una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente" che è prevedibile derivino dalla sua attuazione, utilizzando come riferimento i tematismi ed i criteri indicati dall'Allegato I dell'anzidetto Decreto come al seguito riportato:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

1. in quale misura il piano o il programma 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 delle risorse;
2. in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
3. la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
4. problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
5. la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

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

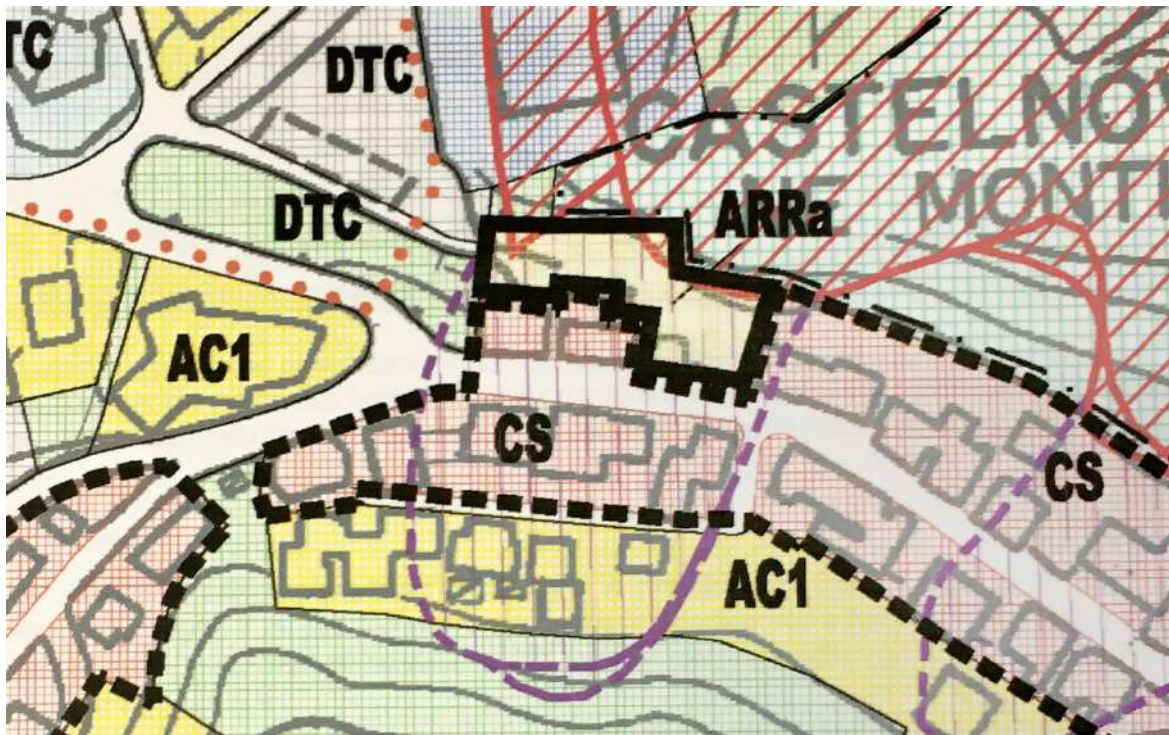
1. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
2. carattere cumulativo degli impatti;
3. natura transfrontaliera degli impatti;
4. rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
5. entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
6. valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Nel caso di specie l'Autorità Procedente procede alla stesura del Rapporto Preliminare sulla base della *relazione tecnica di verifica di assoggettabilità a VAS* che il progettista incaricato redige con specifico riferimento ai *parametri di sostenibilità ambientale*, direttamente derivabili alle Schede riassuntive della sostenibilità ambientale facenti parte del *corpus* documentale del Piano Strutturale Comunale (PSC).

I PARAMETRI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

I parametri di cui al presente capitolo sono valutati nel riferimento alle *Schede riassuntive della sostenibilità ambientale* relative agli ambiti di nuovo insediamento da riqualificare, da trasformare rientranti nel *corpus* documentale del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC).

La fattispecie di cui al presente Accordo Operativo è riconducibile agli ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA, in particolare Ambito: ARR.a, località: Capoluogo, localizzazione: Settore centro-settentrionale del Capoluogo lungo Via Roma.



Estratto cartografico delle Schede Riassuntive della Sostenibilità Ambientale - PSC

Viabilità e flussi di fruizione

La condizione dell'area è determinata dalla incidente presenza di Via Roma in direzione est-ovest e tangente il margine meridionale del lotto di intervento. Per la valutazione dei carichi acustici è necessario considerare il riferimento ai valori tabellari di cui al paragrafo seguente, rilevati sia per il

flusso diurno (06-22) che per quello notturno (22-06). Per le considerazioni inerenti la qualità dell'aria si considerano solamente i flussi diurni in quanto nettamente prevalenti.

Il progetto propone un poco significativo incremento dei caratteri di viabilità ordinaria meccanizzata (7 nuove unità, corrispondenti al numero delle autorimesse disponibili) disponendo nuovi posti auto seminterrati, pertanto non incidenti sull'ambiente urbano, raggiungibili con elevatore a comando, una silenziosa piattaforma idraulica dislocata "a scomparsa" entro uno dei volumi architettonici minori.

Gli spazi dedicati ai pedoni sono invece notevolmente potenziati con la realizzazione di una "piazzetta" pubblica quale espansione dei tracciati pedonali di margine. Il progetto pertanto predispone un notevole incremento sia quantitativo che qualitativo degli spazi e degli ambiti destinati alle percorrenze pedonali in condizioni di totale sicurezza, disegnando nuovi luoghi per il consolidamento delle relazioni di vicinato.

Situazione acustica

L'area in esame è stata analizzata in relazione ad un ipotetico stato futuro di utilizzo valutato sulla base di un incremento del carico acustico dovuto all'aumento del traffico veicolare.

Come stabilito dal *Piano di Classificazione Acustica* del territorio comunale, la classe acustica di riferimento è la III. Le rilevazioni più sopra dette, sono sintetizzabili nelle seguenti tabelle sintetiche:

Periodo normale

sezione di rif.to	periodo	Numero attuale di veicoli leggeri	Numero attuale di veicoli pesanti	Numero futuro di veicoli leggeri	Numero futuro di veicoli pesanti	Limite acustico	Calcolo Leq attuale a confine	Differenza tra livello attuale e limite	Rispetto o non rispetto del limite	Calcolo Leq futuro a confine	Differenza fra livello futuro e limite	Rispetto o non rispetto del limite	Necessità di intervento
S18	diurno	8360	176	9865	206	60	62.5	2.5	Non risp.	63.3	3.3	non risp.	Necessità intervento
S18	notturno	1393	29	1644	34	50	57.8	7.8	Non risp.	58.5	8.5	Non risp.	Necessità intervento

Periodo festivo

sezione di rif.to	periodo	Numero attuale di veicoli leggeri	Numero attuale di veicoli pesanti	Numero futuro di veicoli leggeri	Numero futuro di veicoli pesanti	Limite acustico	Calcolo Leq attuale a confine	Differenza tra livello attuale e limite	Rispetto o non rispetto del limite	Calcolo Leq futuro a confine	Differenza fra livello futuro e limite	Rispetto o non rispetto del limite	Necessità di intervento
S18d	diurno	12824	164	15132	192	60	64.1	4.1	Non risp.	64.8	4.8	non risp.	Necessità intervento
S18d	notturno	2137	27	2522	32	50	56.3	6.3	Non risp.	57.0	7.0	Non risp.	Necessità intervento

L'area di intervento è soggetta al superamento dei limiti acustici sia diurni che notturni, sia per lo stato attuale che futuro, sia in periodo normale che festivo. Per questo motivo l'intervento di progetto adotterà le opportune misure di mitigazione e protezione dal carico acustico per garantire il clima stabilito dalla relativa zonizzazione di merito.

In particolare, a titolo di esempio, le chiusure perimetrali (pareti, rivestimenti, infissi e vetrazioni) potranno essere selezionati in modo da garantire un alto potere fonoassorbente e fonoimpedente; in

questo modo agli spazi abitativi interni sarà garantito un idoneo *comfort* acustico. Non si ravvisano condizioni pregiudicanti non solvibili.

Per la trattazione specifica e gli approfondimenti di merito, si veda lo studio di clima acustico redatto da tecnico abilitato e facente parte de *corpus* documentale del presente Accordo Operativo.

Qualità atmosferica e salubrità dell'aria

Le stime inerenti le concentrazioni di inquinanti in atmosfera per il tratto di SS 63 in ingresso a Castelnovo ne' Monti verso Reggio Emilia, quantificano che le emissioni derivanti da flussi diurni riconducibili ai circa 11.000 veicoli di riferimento siano tali da causare concentrazioni massime di CO pari a 6 mg/mc, di NOx pari a 90 µg/mc, di PM (materiale particolato) pari a 20 µg/mc.

Nel tratto di Via Roma che interessa più specificamente l'area di progetto, in periodo festivo, i flussi attuali e previsti per il futuro sono inferiori agli 11.000 veicoli per cui può essere ragionevolmente concluso che le concentrazioni di inquinanti siano destinate a NON superare i limiti di legge previsti al 2019 per la qualità dell'aria (10 mg/mc per CO, 200 µg/mc per NOx, 50 µg/mc per PM10).

Più critica appare invece la condizione dei periodi festivi per i quali i flussi di traffico presenti e futuri oscillano fra 13.000 e 15.000 veicoli. Considerate le risultanze della simulazione, appare presumibile che gli eventuali superamenti dei valori-limite siano occasionali e di breve durata, comunque tali da non compromettere significativamente la qualità dell'aria presso l'ambito di intervento.

Il progetto ricorrerà per le aree esterne ad uno strategico piano della vegetazione per la programmazione della messa a dimora di specie arboree ed arbustive particolarmente efficaci nell'assorbimento del monossido di carbonio e dell'anidride carbonica, oltre che nel trattenimento delle polveri sottili (PM 10), in ciò contribuendo sensibilmente al miglioramento della qualità atmosferica globale del comparto.

Le componenti vegetazionali, contribuiranno inoltre in maniera determinante al consolidamento superficiale degli strati di terreno di coltivo in ciò contrastando gli episodi di scivolamento franoso di superficie soprattutto in occasione di eventi atmosferici calamitosi.

Inquinamento elettromagnetico

Gli effetti derivanti dal così detto "elettrosmog" sono riconducibili primariamente a due principali famiglie di frequenze: le alte frequenze e le basse frequenze. Al seguito breve trattazione con riferimento al sito di interesse:

- alte frequenze: il sito di intervento ricade all'interno dell'area di pertinenze (raggio 500 metri) dell'antenna per emittenza radiotelevisiva posizionata ad est del Capoluogo; risulta pertanto necessario appurare l'eventuale necessità di procedere all'adozione di misure specifiche per la

protezione dalle emissioni. Non sono invece attualmente rilevabili rischi connessi all'esposizione a campi elettromagnetici correlati ad impianti di telefonia mobile.

- **basse frequenze:** l'area di studio è interessata solo dalla rete di distribuzione a bassa tensione (380 V) per la quale, come stabilito dalla LR del 31/10/2000 n. 30, non risulta necessaria alcuna fascia di rispetto e sono validi i valori di esposizione all'induzione elettromagnetica fissati dalla legislazione vigente (artt. 3, 4 del DPCM 08/07/2003 pubblicati su Gazzetta Ufficiale n. 200 del 29/08/2003, in attuazione della Legge Quadro n. 36 del 22/02/2001, entrati in vigore il 14/09/2003). Ciò premesso, si può sostenere l'assenza per la popolazione residente di fattori di rischio connessi alla presenza di linee ed impianti elettrici.

Qualità delle acque

La qualità delle acque per l'area in esame può essere valutata nel riferimento a: 1) il sistema di fornitura di acqua potabile (linea acquedotto) e 2) sistema di scarico fognario. In particolare, possono essere formulate le seguenti considerazioni di merito:

- **Rete di fornitura di acqua potabile:** il sistema generale dell'acquedotto Gabellina non presenta attualmente particolari criticità, se non la naturale diminuzione delle capacità delle sorgenti captate negli ultimi anni che però non pare aver indotto difficoltà e/o disservizi all'utenza così come particolari emergenze ambientali.

Pertanto si ipotizza che sia sufficiente un semplice potenziamento (o una semplice ottimizzazione tecnologica) della rete a servizio del nuovo intervento. Il fabbisogno idrico incrementale attribuibile al nuovo insediamento, considerando una dotazione pro-capite lorda ad oggi pari a 460 l/Ab*d:

Previsioni indicative di Piano	N° alloggi teorici con 80 mq/alloggio	N. abitanti teorici con 37 mq SU/ab	Fabbisogno idrico conseguente l/d
Ambito	9	18	8.280
Intero Capoluogo	312	553	254.380

Saranno valutati con il gestore della rete acquedottistica gli interventi di potenziamento eventualmente da attuare per consentire al nuovo insediamento la piena sostenibilità per quanto concerne i consumi di acqua potabile.

Non sono comunque rilevabili particolari circostanze di criticità né tantomeno condizioni pregiudicanti non solvibili.

- **Rete fognaria di scarico:** le valutazioni che seguono sono formulate sulla base di dati e cartografia del sistema fognario forniti da A.G.A.C., referente tecnico di settore. Sarà realizzata connessione alla pubblica fognatura più prossima all'area di intervento; i reflui provenienti dagli spazi abitativi/commerciali/tecnici del nuovo fabbricato potranno essere

sottoposti a trattamento presso l'impianto di depurazione denominato Rio Maillo, a servizio della parte di territorio nel bacino del torrente Enza. Attualmente, gli abitanti equivalenti gravanti su tale impianto sono 2.600 mentre la potenzialità è pari a 4.500 AE; il dato definisce come perfettamente compatibile quanto più sopra ipotizzato in merito a depurazione dei reflui provenienti dal nuovo insediamento.

Nella progettazione del sistema fognario privato di progetto presso l'ambito da urbanizzare, le reti di acque bianche e nere saranno mantenute separate, indipendentemente dal fatto che esista o meno sul luogo una rete fognaria a separazione dei flussi. Lo scarico terminale delle acque bianche sarà recapitato in corpo idrico superficiale, laddove tecnicamente possibile, o nel collettore delle acque bianche, ove presente. In alcun modo saranno utilizzate caditoie o griglie lineari di scarico di acque meteoriche per scarichi diversi dai pluviali.

- Condotto scolmatore drenante a caduta per acque meteoriche: l'area di intervento è attraversata più o meno diagonalmente da un condotto scolmatore di drenaggio idrico meteorico, con funzione di salvaguardia dei suoli in caso di eventi calamitosi, la cui proprietà e gestione è da ricondursi all'Ente di competenza (IREN). Detto condotto attraversa le aree in esame in direzione sud-ovest/nord-est, riaffiorando episodicamente al suolo per mezzo di "pozzi" a caduta in muratura (in certi casi con camere interne alte anche 6-7 metri), in buona parte fortemente deteriorati quando non addirittura implosi in significativi crolli locali.

Si ipotizza, di concerto con l'Ente gestore e gli organi tecnici comunali, un intervento di rifacimento del condotto con contestuale spostamento parziale della sua sede di esercizio, in modo da risolvere l'interferenza con l'insediamento del nuovo complesso edificato. In particolare, come preliminarmente discusso nell'ambito di ripetuti incontri tecnici di merito alla presenza di rappresentanti tecnici dell'Ente e degli organi amministrativi comunali, si prefigurano le seguenti possibili operazioni di intervento:

- pulizia delle aree e formazione di zone di operatività lungolinea;
- demolizione integrale dei "pozzi" a caduta in muratura portante di laterizi;
- rimozione delle tubazioni deteriorate e dell'intera linea di scarico;
- recupero delle sedi di precedente alloggiamento per evitamento nuovi scavi;
- formazione di nuovo tratto in bypass per deviazione linea originaria lungo Via Roma (in direzione ovest, con recapito in pozzetto di scarico idrico esistente) e lungo il margine orientale dell'area di intervento (in direzione sud-nord) sino a riconnessione con tracciato originario;
- formazione di nuova linea di scarico con tubazioni e pozzetti ispezionabili come da progettazione esecutiva di dettaglio.

Gestione dei rifiuti

Il servizio di gestione dei rifiuti, nella sua attuale strutturazione, sembra pienamente idoneo a sostenere il potenziamento della richiesta dovuto all'insediamento del nuovo fabbricato (5 alloggi abitativi, 3 negozi, 1 ufficio/ambulatorio/atelier). I dati disponibili parlano di un possibile potenziamento del servizio entro percentuali comprese fra il 4-7% senza contemplare un incremento dei mezzi operativi di raccolta; il *range* anzidetto corrisponde ad un incremento di 200-350 alloggi teorici in più. Poiché la proposta di progetto prevede la realizzazione di 9 alloggi teorici (5 alloggi reali), questa si configura come largamente sostenibile e pienamente compatibile con le attuali e future condizioni di esercizio.

Non si ravvisano pertanto circostanze di particolare criticità né tantomeno condizioni pregiudicanti non solvibili destinate a costituire effettivo impedimento alla realizzazione dell'intervento in condizioni di piena sostenibilità in materia di gestione dei rifiuti.

Paesaggio e salvaguardia ecologica

L'intervento di progetto ricerca il contenimento dell'occupazione di suolo ponendosi al contempo quale espediente di consolidamento del versante. La superficie territoriale del lotto è pari a 836 mq; la norma impone una superficie permeabile minima pari a 83.6 mq, il progetto prevede superficie permeabile per 390.3 mq, pari quindi a quasi il 47% dell'estensione del sito.

Non risultano pertanto necessari interventi di compensazione del verde. Le aree del comparto non edificabili saranno sottoposte ad interventi di revisione, integrazione e, ove necessario, di sostituzione del patrimonio vegetazionale in modo da incrementare il potere "depurativo" delle aree aperte nei confronti degli inquinanti prodotti primariamente dal traffico veicolare di Via Roma.

Particolare attenzione sarà dedicata alla realizzazione di un efficiente sistema di regimentazione e raccolta delle acque meteoriche di superficie per contrastare i fenomeni di degrado ambientale connessi a sempre più frequenti eventi atmosferici calamitosi. Le acque raccolte, veicolate a depositi di laminazione, saranno reimpiegate per usi idonei (sciacquoni servizi igienici, pulizia aree esterne, irrigazione, ecc.) contribuendo in questo modo ad una drastica riduzione degli sprechi idrici.

Conclusioni

In considerazione della natura dell'intervento e delle indagini di merito sin qui svolte, si ritiene che per la proposta progettuale in discussione NON sussistano circostanze di particolare criticità né condizioni pregiudicanti destinate a compromettere la sostenibilità ambientale di processo.

Si ritiene pertanto che in questa sede di formazione dell'Accordo Operativo non siano necessarie ulteriori approfondimenti.