



## COMUNE DI CASALGRANDE (Provincia di Reggio Emilia)

### 2° Settore “Urbanistica ed Edilizia Privata”

#### VERBALE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE PER L'ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (Legge Regionale 24 marzo 2002 n.20 e s.m.i)

##### SESTA SEDUTA TEMATICA DEL 18 MAGGIO 2012

In Casalgrande, addì 18 maggio 2012 alle ore 10,30 presso la Sala Consiliare del Comune di Casalgrande, Piazza Martiri della Libertà n.1 Casalgrande, si è svolta la sesta seduta della Conferenza di Pianificazione in epigrafe, convocata ai sensi degli artt.14-32 della L.R. n.20/2000 e smi, con lettera del Sindaco del Comune di Casalgrande (Autorità Procedente ai sensi di legge) in data 02 maggio 2012 in atti al n. 5547 di PG.

Le autorità invitate e quelle presenti con lo scopo di predisporre la concertazione istituzionale ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n.20/2000 smi, risultano le seguenti:

N° d'ordine	AUTORITA'	Presenza
1	Regione Emilia Romagna	
2	Provincia di Reggio Emilia	si
3	Comune di Reggio Emilia	si
4	Comune di Castellarano (RE)	si
5	Comune di Scandiano (RE)	
6	Comune di Rubiera (RE)	
7	Comune di Modena (RE)	
8	Comune di Formigine (MO)	
9	Comune di Sassuolo (MO)	
10	ARPA Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente	
11	Azienda U.S.L. Servizio Igiene Pubblica Reggio Sud – Distretto di Scandiano	si
12	FER Ferrovie Emilia Romagna	
13	ACT Agenzia Locale per la Mobilità	
14	Autorità di Bacino del fiume Po	
15	Regione Emilia Romagna Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po	
16	ATO 3 Agenzia d'Ambito per Servizi Pubblici di Reggio Emilia	

17	Consorzio della Bonifica dell'Emilia Centrale (RE)	
18	Corpo Forestale dello Stato di Reggio Emilia (RE)	
19	Agenzia Regionale Protezione Civile (RE)	
20	Consorzio di Gestione Parco Fluviale del Secchia (RE)	
21	Comunità Montana dell'Appennino Reggiano (RE)	
22	Prefetto di Reggio Emilia	
23	Comandante Provinciale Vigili del Fuoco (RE)	si
24	Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Reggio Emilia	
25	Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna	
26	Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Prov. di BO, MO e RE	
27	Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna	
28	Comando Militare VI Reparto Infrastrutture	
29	Aeronautica Militare Italiana – Comando 1° Regione Area Reparto Territoriale e Patrimonio	
30	Comando in capo del dipartimento Militare Marittimo dell'Adriatico Ufficio Demanio	
31	Comando Militare Esercito per il reclutamento e le forze di completamento - Regione Emilia Romagna	
32	ANAS S.p.A Direzione Centrale Autostrade e Trasporti – Comparto di Bologna - Pianificazione Strategica	
33	IREN EMILIA S.p.A	
34	Terna Rete Elettrica Nazionale S.p.A	
35	ENEL Distribuzione S.p.A	
36	SNAM Rete Gas S.p.A	
37	TELECOM ITALIA SPA	
38	WIND	
39	TIM	
40	3 Italia S.p.A. H3G	
41	VODAFONE	

Sono presenti n. 5 autorità sulle 41 invitate.

Le suddette autorità presenti sono rappresentate dai relativi legali rappresentanti o loro delegati, come risulta agli atti della conferenza:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - Provincia Reggio Emilia   | Arch. Elena Pastorini  |
| - Comune di Reggio Emilia   | Arch. Anna Pratissoli  |
| - Comune di Castellarano (RE)   | Arch. Mauro Bisi       |
| - Azienda U.S.L. Servizio Igiene Pubblica Reggio Sud<br>Distretto Scandiano | Dott. Giovanni Rinaldi |
| - Comandante Provinciale Vigili del Fuoco (RE)                              | Funz. Tiziano Grandi   |

Sono presenti alla seduta in qualità di uditori:

Dott.ssa. Elisa SCARANELLO, (Studio CAIRE), Ing. Lauro SACCHETTI e Arch. Giuseppe ALTANA (Studio Lauro Sacchetti Associati).

Presiede la Conferenza di Pianificazione il Vicesindaco del Comune di Casalgrande Stefano

Giovannini.

Alle ore 11,00 constatate le presenze di cui sopra, il Presidente dichiara aperta la seduta, ricordando il programma della stessa, come da lettera di convocazione inviata alle parti sopraelencate:

- ore 10,30      Apertura della Conferenza (accreditamento partecipanti);
- ore 11,00      Introduzione al tema della giornata;
- ore 11,15      Illustrazione della “variante urbanistica” e suo “rapporto preliminare per la verifica di non assoggettabilità alla V.A.S ai sensi del D.Lgs n.152/2008 smi - Area Ex Poggio70 (Località: Veggia via A.Toscanini/via Cave);
- ore 12,10      Illustrazione della “variante urbanistica” e suo “rapporto preliminare per la verifica di non assoggettabilità alla V.A.S ai sensi del D.Lgs n.152/2008 smi” - Ambito Borgo Manzini (Località: Boglioni via A.Moro/via K.Marx);
- ore 13,00      Conclusioni.

#### **Stefano Giovannini – Vice Sindaco**

Innanzitutto ringrazio naturalmente i presenti, in particolare l'arch. Altana e l'ing. Sacchetti in qualità di tecnici incaricati questa mattina per l'esposizione di una delle due varianti anticipatorie, come già ben conoscete e come già naturalmente nell'esposizione del programma di massima che è stata portata a conoscenza di tutti dovranno evidentemente relazionare.

Questa mattina parliamo in modo particolare della riqualificazione urbana con un'attenzione specifica ad alcune zone del territorio comunale casalgrandese.

In particolare il PSC pone al centro della sua attenzione una strategia di riqualificazione urbana il cui obiettivo principale è quello di migliorare il sistema urbano ed ambientale, di potenziare, e anche di integrare l'offerta dei servizi attraverso l'attuazione di politiche che, operando nella direzione dello sviluppo sostenibile, perseguono una visione della qualità urbana attraverso la valorizzazione di specificità, in particolare nei tre borghi presenti sul territorio comunale: quello di Boglioni, Casalgrande Alto, Dinazzano; quell'altro di Salvaterra e S. Donnino; e l'ultimo quello di Sant'Antonino Villalunga e Veggia. Queste azioni investono principalmente il capoluogo in modo particolare nelle sue aree centrali e alcune aree poste nelle stesse frazioni comunali. Per superare in particolare alcune situazioni di forte degrado urbano e dar corso all'iniziativa di alcuni operatori privati, l'Amministrazione comunale in questo periodo, in questi mesi, ai sensi dell'art. 41, comma 4 bis della Legge Regionale 20, ha ritenuto opportuno promuovere, congiuntamente alla documentazione attinente al nuovo PSC, anche per motivi di urgenza e di interesse pubblico evidenziati dagli atti di accordo, tutti redatti ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 20, e dell'art. 11 della L. 241/90, che naturalmente costituiscono parte

integrante della proposta di variante, ha pensato di addivenire ad una variante specifica al PRG vigente anticipatoria di alcune previsioni urbanistiche strategiche contenute tutte nel Piano Strutturale Comunale. Naturalmente, questa è una variante che vogliamo sottoporre, ed è doveroso, sottoporre all'esame della Conferenza di Pianificazione, per poi arrivare all'approvazione successivamente ai sensi anche dell'art. 14 della Legge Regionale 47/78.

Nello specifico, gli ambiti territoriali che andiamo a considerare, e che riguardano queste varianti anticipatorie, come prima vi dicevo, sono: l'area così denominata Borgo Manzini, quindi quell'area fortemente centrale, posta proprio al centro del capoluogo, che ritroviamo lungo la via Aldo Moro, via Carlo Marx in località Boglioni, e l'area dell'ex Poggio 70, quindi quell'area che invece è posta al di fuori del centro urbano, ma è posta in località Veggia, e che naturalmente ritroviamo sulla collinetta ex Poggio 70, tra via Cave e via Toscanini. Questo è il secondo ambito territoriale che oggi andiamo a prendere in considerazione.

Il Comune, nello specifico, per questi due ambiti territoriali, ha dato luogo a tutti i necessari confronti con i soggetti privati e interessati, tutto ciò al fine di valutare la loro disponibilità ad impegnarsi, a dar corso a questi interventi di recupero, in particolare interventi di riqualificazione urbana degli immobili presenti in quelle zone, a condizione naturalmente che possano essere reperite quelle soluzioni che coniughino adeguatamente la qualità architettonica con la sostenibilità ambientale, la sostenibilità anche economica e finanziaria e la concreta possibilità di attuazione in autonomia operativa. Questi sono naturalmente gli obiettivi che ci si è posti attraverso i quali si è proprio addivenuti alla stipula di questi atti di accordo, come prima dicevo, e che oggi andiamo a presentare.

Ciò detto, visto che abbiamo l'arch. Altana e l'ing. Sacchetti, che nello specifico si sono occupati di quello che è l'obiettivo della riqualificazione della cosiddetta area ex Poggio 70, lascerei la parola immediatamente ai tecnici affinché possano naturalmente delineare e delucidare il contenuto di questo atto di accordo e quali sono le opere che vengono messe in essere in termini di riqualificazione proprio dell'area che prima vi dicevo posta in località Veggia.

#### **Geom. Medici Riccardo – 2° Settore “urbanistica ed Edilizia Privata”**

Voglio aggiungere che a seguire, dopo l'illustrazione dell'arch. Altana e dell'ing. Sacchetti, lo studio CAIRE, con la dr.ssa Scaranello, illustrerà il rapporto preliminare in merito alla variante ex Poggio 70.

#### **Ing. Lauro Sacchetti - Studio Lauro Sacchetti Associati di Reggio E.**

Saremo molto rapidi, perché ho già raccolto prima, al di là della presenza, il fatto che siete ovviamente già documentati di che si tratti, quindi non credo che si debba dettagliare molto. La situazione è nota a Casalgrande, era una ferita, un problema; un problema che si è sedimentato

fortemente nel tempo, per una attività dismessa in ragione di una obsolescenza molto marcata dell'attività stessa, che è stata assolutamente brillante negli anni 60-70 in particolare, poi progressivamente si è persa nel nulla, non c'è stato ricambio generazionale, non c'è stata in definitiva nessuna forma né di reinvenzione, né di ristrutturazione, si è spenta ed è proseguita per qualche anno con degli affitti abbastanza disdicevoli anche questi, perché c'erano delle attività all'interno che provocavano nella situazione al contorno molto disagio per la gente che frequentava il luogo e che si abbandonava anche a comportamenti assolutamente non consoni per un ambito come quello che era divenuto, ed è divenuto fondamentalmente un ambito residenziale, con una residenza - lo si vede dall'immagine - abbastanza rada di abitazioni mono e bifamiliari, cioè nuclei familiari che vivevano e vivono la loro tranquillità. Questo luogo progressivamente si è proposto come un luogo pericoloso, per non dire comunque impossibile. Purtroppo anche l'impossibilità delle generazioni successive, cioè successive ai fondatori del Poggio 70, non in grado di gestirlo, non in grado di proseguire. Ci fu un momento nel quale valutarono il riattamento di tutte le piscine, che era uno degli obiettivi primari che erano posti da precedenti amministrazioni, i costi erano assolutamente insostenibili rispetto al risultato che avrebbe potuto dare. Le immagini che si vedono sono immagini già datate, perché sono immagini dell'anno 2002, non siamo andati a fare delle immagini interne nuove perché vi lascio immaginare che cosa è accaduto all'interno, cioè è proseguito un degrado progressivo, con delle situazioni alle quali la proprietà stessa ha cercato di porre rimedio nel tempo, soprattutto di messa in sicurezza del perimetro esterno. In un recente sopralluogo che abbiamo fatto congiuntamente all'Amministrazione, era presente anche la signora in questo sopralluogo, abbiamo valutato delle opere di emergenza, ma al tempo stesso si è addivenuti tutti alla decisione che questa ferita era opportuno, decisamente opportuno, rimuoverla e porvi rimedio. Per cui la strada che si è imboccata è quella descritta dall'assessore, facendo tesoro di una proprietà. Qui vediamo in questa rappresentazione quella che viene indicata come proprietà Abati e Stefani; Abati e Stefani sono i fondatori del Poggio 70, i gestori del Poggio 70, mettendo in evidenza anche la proprietà del Comune di Casalgrande (che non so se si vede abbastanza bene, sostanzialmente è in grigio), un piazzale a parcheggio e una strada che veniva e viene utilizzata per raggiungere il Poggio 70 e il quartiere. L'accessibilità a questo punto alto, non a caso chiamato poggio, è comunque un'accessibilità da zona prettamente residenziale, senza pensare - e qui entrammo anche a suo tempo un po' in contrasto con la visione che gli amministratori dell'epoca avevano - di preservare (lo si vede dalla destinazione urbanistica) un punto di servizio, cioè preservare un centro natatorio, un'attrezzatura sportiva che fosse collegata anche un po' al mondo della scuola. Le tesi che a quell'epoca (mi ricordo perché ero già ad occuparmene) sostenevo, è che non mi pareva comunque un ambito all'altezza di questo tipo di ruolo, era nato in un certo momento, e quando nacque non aveva nulla attorno; pensare

con quella viabilità di accesso, con le difficoltà obiettive, non tanto di parcheggio, perché quelle non ci sono, è evidente, ma nell'accessibilità c'era una evidente difficoltà, e le condizioni createsi al contorno mi pareva che non fosse una previsione urbanistica ottimale per quella zona, che ci è parso invece più giusto portare a vocazione residenziale. E nel portarla a vocazione residenziale, nasce un patto (non so se si possa definire come tale) con la pubblica amministrazione che porta sia a poter trasformare completamente il Poggio 70, provocandone anche la demolizione, anzi, procedendo anche alla sua demolizione con una procedura che abbiamo concordato nella sua temporalità. Il primo atto anzi che dobbiamo attuare entro 30 giorni dall'avvenuta stipula, che è già avvenuta di un accordo preliminare tra la proprietà e l'amministrazione, è la messa in sicurezza seria del luogo, per quello che ovviamente è fattibile; ma è fattibile una messa in sicurezza abbastanza tranquillizzante. E poi tutta una temporalità, che è legata al procedere, all'evolversi della procedura amministrativa, che porta anche alla demolizione completa. Con l'idea di fondo di ricreare sostanzialmente il profilo naturale di quella collina, che lo si intravedeva nelle immagini precedenti, il Poggio 70 per dare un conforto agli utenti delle piscine all'aperto eccetera, è stato alzato con un muro in cemento armato, rivolto verso est, rivolto verso la parte discendente della collina, e l'obiettivo chiaramente è di abbattere, rimuovere tutto e ricreare un profilo naturale. Non sono stati fatti degli approfondimenti molto meticolosi sui materiali di riempimento che sono stati utilizzati, le testimonianze - qui ci siamo mossi nell'ambito delle testimonianze - sono state abbastanza tranquillizzanti, ma va da sé che diventerà una componente della parte esecutiva quella di analizzare che cosa ci sia lì sotto, il vantaggio che abbiamo è fortemente circoscritto, localizzato, non abbiamo dei rischi di spandimento o dei rischi di non controllo di quello che si potrà fare anche nella rimozione di questi materiali che sono stati utilizzati per i riempimenti, per cui non dettaglio ulteriormente quello che abbiamo raccolto da uno dei proprietari che era stato in vita fino ad epoca recente, e che ha potuto in qualche modo ricostruire quello che si è fatto. Darei la parola a Giuseppe che, altrettanto e brevemente ancor più di me, vi dà conto in definitiva di che cosa succede come variante.

**Arch. Giuseppe Altana - Studio Lauro Sacchetti Associati di Reggio E.**

Questa è già la scheda di assetto urbanistico della variante, dove si evidenziano le parti in variante, che sono l'area del Poggio 70, il comparto A, che verrà convertito in residenziale con una lottizzazione che riprende un po' il disegno della edificazione circostante. L'indice è basso, sarà uno 0,20-0,26. Soprattutto si era concordato, rispetto alla volumetria preesistente, che erano circa 3500 mq, calarla ed arrivare ad un 2000 mq di superficie complessiva realizzabile. Spalmati sull'area, questo è un territoriale, perché al suo interno abbiamo anche ricavato un minimo di viabilità e di parcheggi, appunto si va sullo 0,26.

Gli allineamenti si riprendono quasi con l'edificazione esistente, sono palazzine bi-familiari, tri-familiari, comunque palazzine abbastanza modeste. Si vedono qui gli altri comparti, che sono in pratica: il C, parte del B e il D; come si era visto precedentemente negli assetti proprietari, il B comprende un parcheggio che è già di proprietà comunale; per il resto sono tutti di proprietà dei proprietari del Poggio 70. Nell'accordo vengono ceduti all'Amministrazione, cambiati d'uso e destinati ad usi utili all'Amministrazione. Per cui il D diventerà verde pubblico; nel B e nel C verranno anch'essi destinati a residenziale, a ricucire il quartiere, l'edificazione circostante. Gli indici qui sono un po' più alti, siamo sullo 0,40, sempre forse un po' più bassi dell'edificazione pre-esistente, che è una edificazione anni sessanta, che era abbastanza "pesantina", un po' più bassi, comunque, per proseguire, sempre una edificazione del genere, qua c'è un intervento diretto però, non c'è sul fondiario.

La disposizione segue un po' l'orografia del terreno, per cui avremo queste file di casine, queste stecche che sono abbastanza complanari, c'è uno scalare nel terreno, per cui ci sarà questa fila ad un livello, questa un po' più bassa, questa decisamente più bassa perchè la collina ha un andamento al quale noi ci adattiamo e seguiamo, eliminando anzi quel muraglione di contenimento che c'era verso valle lungo la ferrovia (qui sotto c'è la ferrovia), cercando quindi di seguire con più diligenza la naturale orografia del terreno.

Negli accordi c'è questa cessione delle parti in proprietà al Comune, il lotto C per intero e buona parte del B, è una sorta di scambio di interessi tra il pubblico e il privato. ... (*Interruzione fuori microfono*).... Questa viabilità segue la curva di livello. Questa sale ripida, anche quella scende un po' per complanare, questa - l'abbiamo studiata - dovrebbe essere complanare. Qua siamo molto bassi, decisamente più bassi, siamo a circa 6-7 metri rispetto a questo punto, comunque viene distribuito bene.

#### **Arch. Elena Pastorini - Provincia di Reggio E.**

La nuova previsione che dà la Legge 20 di anticipare queste varianti all'interno della Conferenza, è una bella opportunità, ma un pochino complica la procedura, nel senso che noi Enti dobbiamo esprimerci oggi per quanto riguarda in generale la previsione, dopodichè arriva la variante, abbiamo le riserve e poi abbiamo anche l'approvazione. Intanto, per parlare dell'oggetto di oggi, senz'altro questa previsione va assolutamente nella direzione del PTCP, del Piano Strutturale, quindi niente da dire. Visto però che il livello della proposta è già piuttosto preciso, faccio due considerazioni che attengono molto di più alla fase successiva, quella in cui si va a vedere la variante nei suoi dettagli, e sono considerazioni che, scorrendo la variante, le dico adesso, poi dopo mi direte che cosa ne pensate. La prima cosa è l'inquadramento, sempre da un punto di vista urbanistico di questa variante, che verrà attuata, se non ho capito male, per intervento convenzionato diretto, pur trattandosi della sistemazione di un ambito abbastanza

corposo. Quindi vi chiedo, nel momento in cui si elabora poi la variante precisa all'art. 14, un inquadramento all'interno delle previsioni della frazione, e questo mi sembra abbastanza ovvio, e anche un inquadramento per quanto riguarda le necessità e le dotazioni dell'abitato di Veggia, o quantomeno di quella parte, per quanto riguarda i parcheggi pubblici e il verde, che vedo che sono assolutamente previsti, la quantità di verde è visibilmente di una buona dimensione che può anche servire tutta la parte dietro; sul parcheggio forse meno, quindi faccio solo presente che, seppur nel comparto diretto o convenzionato l'obbligo della quantità di parcheggi pubblici viene comunque ridotto, in quanto si fa riferimento solamente a parcheggi di primaria, sarebbe utile fare un piccolo esame di quelle che sono le necessità dell'ambito strettamente vicino per vedere se quello che comunque viene realizzato soddisfa le necessità che ci sono all'interno. Questa è una cosa che mi sento di suggerire come doverosa per passare poi alla successiva fase della variante. Anche sulle altezze mi sembrerebbe interessante dare qualche indicazione per quel che è l'orografia del terreno, l'altezza delle case vicine, ma questo è un consiglio sempre in fase attuativa. Teniamo conto che Veggia sappiamo com'è, complicata, mal servita, un po' contorta, quindi cerchiamo di utilizzare questa buona occasione per vedere di risolvere qualche problema.

**Stefano Giovannini - Vice Sindaco**

Ringrazio Elena Pastorini dell'intervento e dei suggerimenti che sicuramente sono stati alquanto essenziali, e soprattutto l'ing. Sacchetti che se li è appuntati, e dei quali farà sicuramente tesoro.

**Dott. Giovanni Rinaldi – Azienda U.S.L. Servizio Igiene Pubblica Reggio Sud Distretto di Scandiano**

Noi non abbiamo rilievi da muovere, ovviamente non posso parlare per l'Arpa, che non è presente, però dalle conversazioni che abbiamo avuto, penso che anche loro non abbiano nulla da dire. Come ASL non abbiamo niente da muovere. Sul tema dell'occasione da cogliere per ridurre un po' i disagi che ci sono, questa sicuramente è cosa importante.

**Stefano Giovannini - Vice Sindaco**

Colgo anch'io l'occasione per dire che sicuramente l'intervento, quindi la variante che vi è stata minuziosamente rappresentata, costituisce un elemento fondamentale di riqualificazione, come già si diceva prima, di un territorio che anche Elena diceva necessita di qualche intervento. Dunque, questo intervento, questa variante anticipatoria, attraverso il PSC, va proprio a recepire quelli che già sono i contenuti nello specifico del PSC, quindi gli obiettivi che con questo piano strutturale l'Amministrazione intende attuare, intende raggiungere, e con questa variante andiamo ad anticiparli proprio per cominciare a dare un segnale specifico di riqualificazione e di



riassetto "corretto" e di aggiustamento che sicuramente questa parte del territorio necessita.

A questo punto lascerei la parola alla dottoressa Scaranello, che naturalmente ci relazionerà in merito alla verifica di assoggettabilità della variante.

**Dr.ssa Elisa Scaranello – Studio CAIRE di Reggio Emilia**

Noi abbiamo predisposto la verifica di assoggettabilità VAS della variante parziale al PRG dell'area ex Poggio 70 e prefattibilità geologica. L'articolazione della valutazione della nostra relazione è impostata in questo modo: c'è una introduzione con una premessa di riferimenti normativi, una parte riguardante le caratteristiche della proposta di variante, quindi con una descrizione e poi un riferimento al PRG e al PSC. Poi una parte riguardante gli impatti della variante, quindi prendendo in considerazione determinate matrici ambientali, e infine le conclusioni. Come diceva prima il Dottor Giovannini, l'iter procedurale della variante è quello individuato dall'art. 41 della Legge Regionale 20/2000, che cita proprio che nel corso della elaborazione del PSC i Comuni possono predisporre una variante specifica al PRG che presenti caratteristiche di urgenza per comprovate ragioni di interesse pubblico, e deve risultare conforme quindi sia al documento preliminare, che alla pianificazione sovraordinata, che alle leggi regionali.

Quindi la procedura generale prevede l'esame della variante in Conferenza di Pianificazione insieme al PSC, la chiusura della Conferenza, un accordo di pianificazione, poi l'adozione e approvazione della variante, tenendo conto delle osservazioni risultanti dalla Conferenza di Pianificazione. I contenuti tecnici della variante debbono essere allineati, come ho detto prima, oltre al PSC, ma avere un grado di approfondimento maggiore per la sostenibilità ambientale paragonabile a quella dei POC. Per questo, questo rapporto preliminare analizza in modo dettagliato gli aspetti geologici presentandosi come una prefattibilità geologica, quindi cercando di individuare le eventuali criticità e fragilità.

La valutazione poi ambientale è stata recepita dallo Stato italiano, dalla direttiva, dal Decreto Legislativo 152/2006 con successive modifiche, e dice che se i piani e i programmi determinano l'uso di piccole aree a livello locale o delle modifiche minori, è possibile procedere ad una verifica di assoggettabilità per valutare se gli impatti di questi piani, di queste variante, risultano significativi o meno per l'ambiente, quindi per decidere se poi seguiranno il procedimento di VAS o meno. E questo è il caso della proposta di variante dell'ex Poggio 70.

In questo caso sono stati individuati come soggetti privati i proprietari in qualità di autorità procedente, è stato elaborato quindi il rapporto preliminare e in collaborazione con la Provincia di Reggio Emilia sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale. In questo caso sono state individuate, oltre alla Provincia, l'Azienda Usl, l'Arpa provinciale e la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio. Entro 90 giorni dalla trasmissione del

rapporto ambientale agli Enti competenti in materia ambientale, la Provincia si esprimerà poi con un provvedimento di verifica, sentite logicamente le autorità competenti e tenendo conto delle varie osservazioni derivanti dalla Conferenza di Pianificazione. Il risultato della verifica, comprese le motivazioni, poi verrà reso pubblico.

L'area in cui ricade la variante attualmente ha una destinazione urbanistica nel PRG vigente di zona territoriale omogenea C2, quindi spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, ed in parte ad aree destinate ovviamente a viabilità. La modifica proposta invece è quella di zona residenziale, zona per nuovi insediamenti residenziali, zone di trasformazione, regolata con una scheda normativa AZT18 Veggia ex Poggio 70.

Riguardo alla sua coerenza con il PSC, possiamo notare che - come citato prima - il PSC di Casalgrande tende ad avere un punto prioritario, che è quello della riqualificazione urbana, soprattutto anche di aree industriali dismesse. Per quanto riguarda il criterio di pubblica utilità della variante richiesta dal percorso giuridico-amministrativo che governa poi l'approvazione della variante stessa, è data dalla gestione quindi di aree degradate, non capaci di garantire uno standard minimo di sicurezza urbana, quindi ormai fatiscenti come abbiamo visto anche dalle foto. Quindi il suo obiettivo è quello di migliorare sicuramente la qualità insediativa di una frangia disomogenea del territorio urbanizzato. Il carico che gestirà la variante è pari a 24 alloggi per 80 unità di abitanti equivalenti, ed è già inserito nella manovra insediativa del PSC.

Poi abbiamo analizzato l'inquadramento territoriale del Comune, e siamo andati nello specifico ad analizzare la coerenza con alcune tavole del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, in particolar modo quella riguardante la rete ecologica che, come si nota nella variante, non crea ulteriori barriere a quelle già esistenti nel territorio comunale, quindi ulteriori disconnessioni della rete ecologica. Abbiamo analizzato poi il suo impatto, la sua localizzazione sulla mappa delle zone e sistemi elementi della tutela paesaggistica, comunque non ci sono degli impatti significativi. Poi la mappa sicuramente delle reti di mobilità. Alla fine abbiamo analizzato quindi determinate matrici ambientali significative per la localizzazione della nuova variante. Ci siamo rifatti anche agli studi logicamente del quadro conoscitivo. Per quanto riguarda l'acustica ci siamo rifatti al lavoro dello studio Alfa effettuato per il nuovo PSC, e abbiamo notato che per quanto riguarda la zona di interesse di questa variante, l'abitato di Veggia è sicuramente caratterizzato da un traffico molto intenso dovuto quindi alla SP 467, un traffico non solo di automobili, veicolare, ma soprattutto un traffico dei mezzi pesanti. Risulta essere anche una strada ad elevata incidentalità, quindi poco sicura. Però, per la Via Toscanini, dove si localizza la variante adiacente all'area in variante, la situazione non appare critica dal punto di vista di congestione veicolare. Il punto di campionamento R7 in via Radici Nord Veggia invece ha dimostrato un superamento diurno e notturno dei valori di soglia stabiliti per un'area residenziale. Come si nota, si trova in una classe di classificazione acustica a cavallo tra la

classe 2 e la classe 4. Si presume che sicuramente questa variante non comporterà degli incrementi di traffico significativi tanto da sconvolgere la situazione già pesante comunque attualmente; eventualmente si possono pensare a delle compensazioni, come un maggiore controllo lungo il centro abitato di Veggia, ed eventualmente anche delle soluzioni tecniche, come la realizzazione di asfalto drenante fonoassorbente.

Per quanto riguarda l'aria, anche in questo caso il Comune di Casalgrande si trova nell'agglomerato R12 del comparto ceramico e i dati di rilevamento dell'Arpa sono individuati da una centralina di monitoraggio sulla statale SP 467. Gli ultimi rilievi sono caratterizzati da un'elevata incidenza, quindi superamento dei limiti per il PM 10 determinata principalmente dall' traffico veicolare, sicuramente soprattutto dei mezzi pesanti, come dicevo prima, e una maggiore concentrazione di piombo nelle zone periferiche rispetto alla città, dovuto anche alla presenza di industrie della ceramica. I potenziali effetti di questa variante sicuramente non sono impattanti, anche in questo caso non modificheranno la situazione attuale; si presume che possano essere riferiti principalmente al vettore dei trasporti, però si presume che possono essere anche non significativi rispetto alla situazione attuale. Comunque c'è sempre il piano di monitoraggio del PSC per quanto riguarda anche la qualità dell'aria.

Dal punto di vista geologico, il Comune di Casalgrande si posiziona in una zona di passaggio tra la zona pedemontana della pianura padana e l'Appennino. La variante ex Poggio 70 si trova a cavallo tra il sistema emiliano-romagnolo inferiore e quello delle argille azzurre. Se analizziamo poi nel dettaglio le varie carte della geomorfologia e anche idrologia, si nota che non si trovano elementi di criticità. L'unico elemento di criticità è la presenza di una frana attiva che si trova però distante dalla variante e al di sopra di questa zona residenziale.

Dal punto di vista idrogeologico, è posizionata in un territorio urbanizzato a ridosso della zona di protezione delle acque sotterranee, settore B, caratterizzato da una ricarica indiretta della falda.

Per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi, le zone circostanti il territorio urbanizzato sono caratterizzate nella parte più verso collinare da una medio-alta vulnerabilità; invece nella parte più verso il fiume Secchia, da una media vulnerabilità e anche una vulnerabilità da nitrati.

Per quanto riguarda invece la sismica, il Comune di Casalgrande ricade in una zona di magnitudo medio-bassa, dove la maggior parte dei terremoti si verificano ad una profondità dai 12 ai 20 km. Analizzando la carta comunale delle aree suscettibili di effetti locali predisposta dal geologo Castagnetti per il PSC, si nota che il Poggio 70 si trova in un'area potenzialmente soggetta ad amplificazioni per caratteristiche litologiche, quindi in una fase successiva ci sarà una maggiore indagine basata sulla microzonazione sismica.

Per quanto riguarda la parte del suolo e sottosuolo, come abbiamo visto, non si rilevano situazioni di criticità per quanto riguarda sia la mancata presenza di frane, sia anche perché non

si trova all'interno dei territori delle fasce del PAI.

Quindi gli effetti ambientali sicuramente sono dovuti principalmente alla demolizione degli esistenti fabbricati, con i relativi piazzali asfaltati e cementati e sotto servizi. La presenza poi di usi residenziali dismessi determina sicuramente l'esigenza di valutare un rischio di contaminazione del suolo che deve essere valutato in funzione delle destinazioni urbanistiche previste, quindi verrà avviata una accurata analisi storica del sito che porterà all'individuazione delle potenziali sorgenti di contaminazione.

Per quanto riguarda l'acqua, vicino alla zona di variante si trovano il Rio Rocca e il Rio Sant'Antonio. Come ho detto prima, non si trova all'interno di zone A e B del PAI vigente. Per quanto riguarda il ciclo idrico integrato, si trova in una zona già servita da questi servizi, sia dalla rete acquedottistica, che fognaria.

I potenziali sviluppi futuri, gli impatti futuri sono dovuti ad una variazione delle superfici impermeabilizzate, una gestione delle acque di dilavamento e ad un aumento degli abitanti equivalenti.

La variazione delle superfici impermeabilizzate quindi influisce sicuramente sugli assetti idraulici delle zone oggetto di trasformazione, soprattutto per quanto riguarda il deflusso superficiale delle acque di origine meteorica. Quindi in sede di progetto unitario dovrà essere elaborato un bilancio di dettaglio delle variazioni delle superfici impermeabilizzabili per vedere quanto andrà ad influire sul ciclo idrico del carico idraulico proveniente dalle acque meteoriche. La riqualificazione delle aree oggetto di trasformazione è l'occasione anche per apportare una separazione tra le acque nere e le acque bianche della rete fognaria.

Per quanto riguarda la coerenza con i criteri dell'Allegato 1 del Decreto 152/2006, possiamo notare che la variante si pone in assoluta coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e coinvolge determinate matrici ambientali, come principalmente quella del suolo e sottosuolo, soprattutto all'impermeabilizzazione, l'acqua al ciclo idrico integrato, e la sicurezza ambientale. Ma sicuramente il miglioramento della qualità urbana di comparto determinerà certamente una riqualificazione dell'assetto del territorio, quindi una maggiore sicurezza urbana anche per le zone circostanti.

Riguardo ai potenziali effetti negativi, possiamo dire che l'aumento del carico urbanistico è un aumento molto modesto, quindi sostenibile.

Quindi facendo una tabella riassuntiva di tutti i potenziali impatti, come ho detto prima, quelli maggiormente rilevanti sono l'impermeabilizzazione del suolo, che in sede di progetto unitario dovranno essere maggiormente progettate eventuali misure per garantire una invarianza idraulica, e l'inquinamento idrico che risulta comunque positivo per una riduzione degli effetti dei fattori di pressione di un'area attualmente dismessa.

Inoltre, per quanto riguarda il traffico, non si evidenziano significativi aumenti del volume del

traffico e anche della produzione dei rifiuti, soprattutto nel periodo della cantierizzazione i rifiuti speciali dovranno essere smaltiti in base a quanto stabilito dalla legislazione vigente.

Riguardo all'inquinamento acustico, la riqualificazione urbana dovrebbe prendersi a carico anche una compensazione della situazione attuale.

Per quanto riguarda gli aspetti socio-economici, la trasformazione sicuramente apporterà un valore aggiunto al contributo della città pubblica. E per quanto riguarda i rischi per la salute e l'ambiente, come ho detto prima, dovrà essere elaborato in sede di piano unitario un idoneo piano di smaltimento dei rifiuti per la caratterizzazione preliminare del suolo.

Quindi la conclusione porta ad escludere l'attuazione della variante PRG alla procedura successiva di Valutazione Ambientale Strategica. *(Intervento fuori microfono, non comprensibile).*

#### **Stefano Giovannini - Vice Sindaco**

Ringrazio la dr.ssa Scaranello per l'intervento e i chiarimenti in merito alla verifica di assoggettabilità della variante alla VAS. Se non ci sono domande, lasciamo la parola a chi vorrebbe intervenire. Ringrazio nuovamente l'arch. Altana e l'ing. Sacchetti per la loro straordinaria disponibilità e soprattutto anche per questo approfondimento specifico nel delineare questa variante anticipatoria.

Voglio ora lasciare liberi i tecnici perchè so che giustamente hanno degli impegni.

Come prima accennavo, vengo ora alla seconda variante, anche perchè naturalmente i tecnici, quindi l'ing. Bonini e l'arch. Bertozzi, che avrebbero dovuto questa mattina relazionare in merito e soprattutto nello specifico sul contenuto della variante Borgo Manzini, quindi quella posta al centro della località casalgrandese, quindi al centro Boglioni, purtroppo per questioni personali non possono essere oggi qui presenti. Naturalmente io mi spingo per quanto possibile - non sono un tecnico, quindi non abbiateme - a dare una delineazione per sommi capi di quella che è la proposta di variante anche suoi nei contenuti, che riguarda il Borgo Manzini.

Proprio per entrare nello specifico della variante, vi dico che il PRG vigente classifica l'area del Borgo Manzini all'interno del perimetro dell'insediamento storico, quindi in quella che è la zona territoriale "omogenea A" dei nuclei storici, anche ai sensi del Decreto Ministeriale 1444/68, l'attuale PRG lo classifica come sottozona A1.5 in relazione a quelli che sono gli edifici di recente costruzione e quella zona particolare è soggetta a piano di recupero edilizio. Il comparto Manzini si inserisce all'interno del progetto di riqualificazione urbana che nasce ed è stato promosso da quel famoso concorso di idee denominato neurbano e che risale praticamente all'anno 2008, e come tale naturalmente partecipa ad un obiettivo generale, che è quello promosso dal Comune, e che si rivolge praticamente a quell'elemento e a quella volontà di riconfigurare il centro di Casalgrande migliorandolo dal punto di vista morfologico, tipologico e

funzionale. L'area in oggetto occupa una posizione centrale rispetto al nucleo urbano storico, e in particolare anche alla centralità urbana nel suo insieme, perché naturalmente è posto tra il Municipio, il Teatro e l'asse pedonale e commerciale di Via Aldo Moro, quindi praticamente l'asse pedonale e commerciale di Via Aldo Moro, che è quella che vi indico, quindi tra il Municipio e il Teatro. Tuttavia attualmente la sua parte centrale è prevalentemente costituita da edifici che sono in buona parte in stato di abbandono, degradati e alcuni purtroppo in condizioni igienico sanitarie alquanto precarie. Ecco allora che la variante urbanistica cosa è andata a valutare, cosa è andata a considerare? È andata a considerare quelle differenti condizioni tipologiche e morfologiche unite al differente stato di conservazione degli edifici che hanno indotto poi a suddividere il perimetro di comparto, così come definito anche dal PRG vigente, in tre diversi subcomparti, che sono l'A, il B ed il C. I subcomparti individuati, quindi, risultano poi composti da edifici con caratteristiche tipologiche maggiormente omogenee e nell'ambito di questa suddivisione si è cercato di produrre un contesto di concreta possibilità operativa agevolata dall'omogeneità dei rispettivi assetti proprietari. La posizione strategica del comparto e le precarie condizioni, in particolare 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 proprio di anticipare questo recupero in funzione anche delle gravi necessità che prima accennavo. Quindi, in sostanza il Comune ha valutato e ha ritenuto praticamente di immediata evidenza un interesse pubblico fortemente rilevante, individuato nella possibilità di proseguire nell'attuazione del percorso iniziato, quindi con il concorso di idee denominato neurbano, nella possibilità di acquisire in tempi certi e soprattutto 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 anche per la rigenerazione del capoluogo di Casalgrande. Ha individuato inoltre nell'opportunità di non immobilizzare nell'acquisizione dell'area e dell'opera risorse finanziarie comunque necessarie per l'azione amministrativa, mantenendo inalterate quindi le potenzialità di intervento nel contesto delle opere pubbliche oggetto di programmazione. Ed inoltre ha individuato anche un'ulteriore possibilità, quella di qualificare tramite il piano di recupero, un particolare comparto, che è il Borgo Manzini, caratterizzato proprio dalla presenza di emergenze architettoniche che pur nella loro semplicità di tipologie, contengono valori che si reputa opportuno preservare e valorizzare. Gli obiettivi finali di questa variante sono quelli di promuovere un intervento di iniziativa privata volto al raggiungimento di particolari obiettivi; e in primis la riqualificazione del comparto anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici incongrui, la ristrutturazione di quegli edifici che oggi noi consideriamo degradati, nonché poi la conservazione anche dell'edilizia tipica e storica della città, e soprattutto della città storica; la

creazione di una nuova centralità urbana anche a vocazione commerciale; la creazione di una permeabilità territoriale con percorsi pedonali tra Via K. Marx, che è la via che è posta dietro al borgo Manzini e che praticamente è posta in fronte al Teatro, e Via Aldo Moro, che è proprio la via posta anche qui di fronte alla casa municipale. La previsione poi anche di un sistema di piazze e di luoghi di sosta e di incontro pedonali integrati in un sistema di ambito più vasto, secondo quelli che sono i principi ispiratori della riqualificazione complessiva, che sono poi già stati promossi dal concorso di neourbano, ma che si rifanno comunque a quelli che sono i principi generali del Piano Strutturale Comunale, che avrete già naturalmente recepito e chiaramente appreso già negli interventi delle sedute di questa Conferenza che si sono svolte in precedenza.

Anche per questo, come voi ben sapete, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 è stato predisposto un apposito atto di accordo, con questo atto di accordo il soggetto attuatore si impegna a cedere le aree che sono considerate dai parcheggi di primaria e da quelli che sono gli spazi pedonali che corrispondono a circa 625 m<sup>2</sup>, nei tempi da definire in sede di convenzionamento in particolare del piano di recupero di iniziativa privata. Questo è l'obiettivo. Il soggetto attuatore naturalmente procederà quindi alla firma dell'atto di accordo nei tempi dati e stabiliti anche dalla delibera di Giunta comunale. La presentazione di un piano di recupero entro i sei mesi dall'approvazione della stessa variante; firma della convenzione del piano di recupero entro i tre mesi dall'approvazione dello stesso piano di recupero; la presentazione del permesso di costruire entro quattro mesi; l'inizio dei lavori edili del piano di costruire entro i 12 mesi dal ritiro del permesso; e poi quello di completare i lavori edili entro i 72 mesi dalla firma della convenzione del piano di recupero. Il Comune naturalmente avrà i propri impegni in modo collaterale in quelli che sono i tempi necessari per garantire al soggetto attuatore di dare seguito agli accordi intercorsi.

Io non mi addentro nello specifico, li ho tutti i dati tecnici, quindi anche i parametri urbanistici ed edilizi, posso darvene una semplicissima lettura, non posso entrare nei dettagli, ma penso di essere stato abbastanza esaustivo, e vi chiedo scusa se non lo sono stato nello specifico perché purtroppo tecnicamente non sono in grado di entrare proprio in quelli che sono i temi di dettaglio, ma penso di avere dato l'idea del contesto in cui ci troviamo ad operare e che è praticamente il contesto che è posto qui a lato della casa comunale. Poi penso che i parametri urbanistici tecnici ed edilizi sono contenuti anche nella proposta di variante, quindi nella documentazione che vi è stata sottoposta, per cui da lì potrete anche naturalmente fare alcune riflessioni e riportarcele magari anche con nostre proposte scritte, vostre comunicazioni che, naturalmente, voi sapete possono essere svolte e consegnate all'amministrazione.

Qui mi fermo, vi chiedo naturalmente scusa purtroppo per l'empasse e il problema che si è venuto a creare questa mattina in relazione a questo argomento, purtroppo però a fronte di

impegni improvvisi ed emergenti, a volte non si può mettere pezza.

Se non ci sono particolari domande, soprattutto tecniche alle quali io non sarei in grado purtroppo di specificare, anche perché anche l'arch. Barbieri, il nostro responsabile dell'Ufficio Tecnico questa mattina non può essere presente anch'egli per problemi familiari inderogabili; detto ciò, io spero di essere stato non dico all'altezza, ma quanto meno sufficientemente esaustivo nel delineare l'obiettivo e i contenuti di questa ulteriore variante.

**Dr.ssa Elisa Scaranello – Studio CAIRE di Reggio E.**

Per non ripetermi, l'articolazione della relazione risulta uguale alla precedente, anche per la parte normativa abbiamo seguito lo stesso procedimento.

Andando invece a valutare la situazione attuale nella classificazione del PRG vigente, l'area del borgo Manzini risulta compresa nella zona 1 dei nuclei storici. Le previsioni future, gli usi futuri per questa zona oggetto di variante risultano essere, oltre alla funzione abitativa, il terziario moderato e forte carico urbanistico delle attività produttive, ma di servizio principalmente, connesse e compatibili con l'ambiente urbano. I piani terra saranno prevalentemente commerciali. Tutto questo risulta coerente comunque con le norme tecniche dell'attuale PRG.

La caratteristica di pubblica utilità richiesta quindi dal percorso giuridico amministrativo per questa variante è giustificata dal fatto - come diceva appunto il dottor Giovannini precedentemente - dalla presenza di queste aree degradate soprattutto all'interno del centro storico principale di Casalgrande, che risultano quindi obsolete e fatiscenti, quindi che porterà una miglioria sicuramente della qualità insediativa. Il carico urbanistico che la variante gestisce è quantificabile in 9 alloggi pari a 20 unità di abitanti equivalenti. Anche questo è già considerato nella manovra insediativa del PSC. Quello che vi mostro è sempre l'inquadramento territoriale del Comune; poi la relazione tra la zona oggetto di variante e le tavole del PTCP. Come si vede, per la rete ecologica non crea assolutamente delle nuove discontinuità e anche per la tutela paesaggistica non ci sono elementi di rilievo per nessuna delle tre carte analizzate, anche quella della mobilità.

Per quanto riguarda la mobilità, ci siamo rifatti al lavoro dello studio M2R facente parte del quadro conoscitivo del PSC. Come si nota nella zona adiacente la variante, sono presenti dei parcheggi pubblici e già in questa mappa elaborata dallo studio, sono risultate come aree candidate a progetti di priorità pedonale e moderazione del traffico. I potenziali impatti della variante sono sicuramente significativi, perché tendono a privilegiare una nuova pedonalità tramite, ad esempio, dei nuovi passaggi, un varco verso la parte pedonale di via Aldo Moro creando un "vicolo di antico sapore" (così è stato definito), un portico passante sulla Piazza Martire della Libertà che ha permesso di collegare direttamente l'ambito di Piazza Ruffilli e del Teatro con la Piazza del Municipio, quindi la creazione anche di nuovi spazi, come quello che si



vuole liberare sulla curva di Via Carlo Marx, sull'angolo di Piazza Ruffilli che assume quasi i connotati di una piazzetta.

Per quanto riguarda invece l'acustica, l'aria risulta all'interno della classe 4 della classificazione acustica, area di intensa attività umana; ricadono in questa classe le altre aree urbane interessate oltre che dall'intenso traffico veicolare, anche da un'alta densità di popolazione e da un'elevata presenza di attività commerciali e artigianali, confina con delle zone di classe 2 prevalentemente residenziali. I potenziali impatti della variante possiamo dire che saranno nulli, visto che la classe di classificazione acustica risulta già di intensa attività umana, quindi un grado abbastanza elevato.

Per quanto riguarda la qualità dell'aria invece vale lo stesso discorso della precedente variante, quindi anche in questo caso i principali effetti sono riferiti al settore dei trasporti; però visto che l'aumento in abitanti equivalenti risulta essere così ridotto, si presume che non ci siano impatti significativi.

Per quanto riguarda invece l'aspetto geologico l'area si trova all'interno del territorio urbanizzato ed è circondata da una zona di protezione delle acque sotterranee, settore B, una ricarica indiretta della falda.

Nel caso della mappa geomorfologica non ci sono delle criticità all'interno di questo territorio o dell'area oggetto di variante. Si cita soltanto il Rio Medici che esonda però nell'area verso Casalgrande Alto, mentre l'alveo tende ad allargarsi in prossimità di Boglioni, quindi non ci sono queste problematiche, però si ricorda che il Rio Dei Medici nel tratto che va dalla strada provinciale 467 alla ferrovia è oggetto di una messa in sicurezza d'emergenza relativa all'inquinamento da scarichi ceramici, però la zona oggetto di variante risulta comunque molto spostata.

Per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi, la zona è circondata da zone di alta vulnerabilità nella zona verso la collina e poi media e bassa vulnerabilità.

Analizzando la carta delle aree suscettibili di effetti locali, come nella variante precedente, ricade nelle aree potenzialmente soggette ad amplificazioni per caratteristiche litologiche. Anche in questo caso verranno fatti degli approfondimenti di tipo 2, con delle carte di microzonazione sismica, già prevista però del PSC.

Quindi i potenziali effetti di questi impatti, di questa variante sul suolo e sottosuolo, risultano principalmente quelli relativi alla eventuale demolizione dei fabbricati esistenti; non ci sono degli effetti comunque significativi, visto che si trova già in un'area urbanizzata, anche perché non ci sono attività industriali dismesse come nell'altra variante. Non rientra in nessuna fascia del PAE vigente. Le aree sono provviste sia di rete acquedottistica che fognaria, quindi gli effetti ambientali sulla componente acque superficiali e sotterranee sono riconducibili solo agli aumenti di abitanti equivalenti.

Nella zona oggetto di variante non passano elettrodotti di media, alta e altissima tensione, che si trovano invece all'esterno di Bogleioni, e non sono posizionate antenne di stazioni radiomobili.

Poi abbiamo analizzato invece il lavoro svolto sulle attività commerciali. Come si nota, Bogleioni risulta sicuramente il centro principale di Casalgrande per quanto riguarda le attività commerciali, sia alimentare che non alimentari. Per quanto riguarda l'area oggetto di variante, comparto B, sono presenti due attività alimentari e una attività non alimentare. I possibili impatti saranno sicuramente significativi, perché oltre ad una riqualificazione dal punto di vista dell'aumento di alloggi, di insediamenti, questa variante si propone di avere anche una vocazione commerciale, soprattutto con esercizi di vicinato, quindi non grande commercio che potrebbe avere degli impatti devastanti in un centro storico, quindi miglioreranno sicuramente l'offerta attuale.

Per quanto riguarda invece la coerenza con l'Allegato 1 del Decreto Legislativo 152/2006, traendo le conclusioni, si può dire che la variante si pone in coerenza con gli strumenti della pianificazione sovraordinata, coinvolge determinati matrici ambientali, come abbiamo visto, come quelle legate alle attività commerciali, alla mobilità. Però apporterà sicuramente delle migliorie. L'aumento di carico di abitanti equivalenti sicuramente è molto modesto e inoltre la zona è già servita dai vari servizi. Quindi facendo un resoconto dei possibili impatti, possiamo dire che la trasformazione del territorio sicuramente avrà un impatto positivo. Per quanto riguarda la produzione dei rifiuti, è sempre il problema della cantierizzazione, per cui i rifiuti speciali soprattutto dovranno essere gestiti in caso di demolizione seguendo le normative vigenti. A nostro avviso non si verificheranno degli aumenti significativi, degli impatti significativi né sul traffico, né sulla qualità dell'aria. L'inquinamento acustico dovrebbe pressoché rimanere stabile, visto che già si trova in classe 4. L'inquinamento elettromagnetico risulta nullo, avrà una valutazione positiva per gli aspetti economici sicuramente perché apporterà un valore aggiunto come contributo alla città pubblica. La conclusione che abbiamo tratto è quella della esclusione della variante al PRG per la procedura di VAS successiva.

**Stefano Giovannini - Vice Sindaco**

Ringrazio la dr.ssa Scaranello per questa relazione.

**Arch. Elena Pastorini - Provincia di Reggio E.**

Anche per questa variante naturalmente vale quello che dicevamo prima, cioè che è assolutamente coerente con gli obiettivi del PSC e del PTCP la trasformazione di quest'area. In questo caso anche il documento preliminare del PSC illustra più ampiamente quelle che sono le previsioni per il miglioramento del centro storico, quindi l'inquadramento complessivo è già esistente. Sul dettaglio invece della variante guarderemo al momento in cui ci sarà la variante

stessa, quindi qui non vi so dire, perché non le abbiamo studiate con tanta precisione. Ho due aspetti però da fare presenti, uno dei quali appunto mi è venuto in mente anche ascoltando la relazione della dottoressa. Per quanto riguarda gli aspetti commerciali, il PUC che è stato illustrato due sedute fa, si pone degli obiettivi abbastanza generici per quest'area, cioè l'obiettivo è chiaro, ma non ovviamente svolto nel dettaglio. Quindi anche qui sarebbe utile entrare nel momento in cui ci sarà la variante in un dettaglio più preciso. Nel momento in cui invece negli usi previsti nell'area, vengono recepiti tutti gli usi del Piano Regolatore, dunque all'interno ci sono anche degli usi per me assolutamente non coerenti, come quello del terziario con alto concorso di attrattività veicolare che si citava prima; riterrei opportuno che questi usi venissero un po' scremati e adattati a quelle che saranno poi le previsioni. Immagino però che non si sia arrivati ancora livello di dettaglio, però visto che se n'è parlato, mi premeva sottolineare questo aspetto perché in realtà tutti gli obiettivi di pedonalizzazione, creazione di un centro vivo e vivace anche per i pedoni, va un po' in contraddizione con quelli che sono alcuni degli usi che sono previsti genericamente per questo tipo di aree dal piano. Un'altra cosa per quanto riguarda i parcheggi pubblici che, se non ho capito male dalla lettura degli elaborati, sono previsti forse in riduzione rispetto allo standard minimo, devo far presente che i parcheggi pubblici non si possono ridurre, ai sensi della 47 vanno comunque fatti. Quindi, all'interno del progetto più specifico, occorre tenere in considerazione questo aspetto. Penso inoltre che occorrerà integrare gli elaborati presentati per la Conferenza, che sono assolutamente anche più che dettagliati per questa parte di elaborazione, nel momento della variante, con alcuni dettagli che saranno poi necessari per arrivare a quel livello di approfondimento. Quindi magari è inutile, però già che ci siamo, le diciamo e sono le cose proprio più precise. E anche un'indagine sugli edifici che sono previsti in abbattimento, dove probabilmente abbiamo già sicuramente la schedatura del centro abitato, foto e indagini, va un po' argomentata la demolizione di edifici che sono previsti nella zona A del PRG in conservazione. Vediamo tutti che le loro condizioni sono precarie, però ai fini della completezza della variante al PRG, ai sensi della Legge 47, vanno integrati, come pure la cartografia del PRG propria materialmente con lo stato variato, stato modificato. Per il resto poi nel dettaglio rimandiamo alla fase più opportuna.

#### **Stefano Giovannini - Vice Sindaco**

Recepriamo naturalmente le segnalazioni che saranno assolutamente oggetto di analisi e approfondimenti ulteriori anche per un successivo recepimento.

Se non ci sono altre domande od altri interventi, possiamo considerare chiusa anche questa seduta. Ringrazio nuovamente tutti partecipanti e naturalmente ci diamo appuntamento alla prossima seduta che del 08 giugno 2012 (è aggiunto verifica se lasciarlo).

La seduta ha termine alle ore 12,30 da verificare.

Letto, firmato e sottoscritto.

Casalgrande, 18 maggio 2012

***Il Segretario della Conferenza  
di Pianificazione***  
*Geom. Riccardo Medici*

***Il Presidente della Conferenza  
di Pianificazione***  
*Stefano Giovannini*

***Il Responsabile del Settore  
Urbanistica ed Edilizia Privata  
e Resp. del Procedimento***  
*Arch. Giuliano Barbieri*