

CASADIO & CO.

di Casadio Mario

Via V.Veneto 1/bis – 47100 FORLÌ
Tel: 0543 23923 – Email: studio@casadioeco.it



SINTESI NON TECNICA

Committente: Lidl S.r.l.

DATA: 13/12/2021

**RELATIVA AL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI
ART.53, comma 1, lettera B, DELLA L.R. 24/2017 PER
L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
PER LA REALIZZAZIONE
DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA
COMMERCIALE ALIMENTARE, IN VARIANTE ALLA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE VIGENTE**

Il geologo e tecnico
competente in acustica
MARIO CASADIO

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La presente richiesta di variante viene avanzata per l'area sita in via Strada Statale, civico 13. Il lotto ha una estensione di circa 9.100 mq, di forma regolare, trapezoidale; sul fronte nord-est è tangente alla linea ferroviaria Reggio Scandiano – Sassuolo; al fronte opposto troviamo via Strada Statale; sul fronte sud-est confina con un lotto su cui sorge un fabbricato commerciale non alimentare (negozio di arredo), sul fronte nord-ovest l'area lambisce via Santa Rizza, con sottopassaggio ferroviario. Trattasi di lotto edificato, ove è presente un capannone a destinazione industriale, nato come rivendita di materiale ceramico e, a seguire, l'attività si è ridimensionata ospitando anche altre attività in locazione, tra cui un modesto locale a pubblico esercizio.



La presente richiesta di variante allo strumento urbanistico si attua attraverso il *Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 al comma 1b della LR 24/2017* per interventi di sviluppo di attività già insediate in lotti contigui, ovvero il trasferimento dell'attuale sede LIDL ITALIA sita in via Fiorentina.

Il progetto prevede la demolizione totale dell'esistente per la realizzazione del nuovo fabbricato commerciale, con realizzazione dei relativi standard urbanistici ovvero la cessione di un'area a parcheggio pubblico ed area a verde pubblico.

La variante urbanistica prevede, per l'ambito oggetto di trasformazione, la previsione di inserimento di due medie piccole strutture di vendita alimentare/non alimentare in luogo dell'attuale destinazione di due medie piccole non alimentari.

Per il lotto sede del punto vendita Lidl in trasferimento, è prevista la modifica seguente:

- 1) mantenimento della medio piccola struttura non alimentare per l'attività in essere contigua alla Lidl, estranea all'intervento in oggetto
- 2) previsione di insediamento di predeterminati usi per attività a carattere sportivo, ricreativo, associativo, sanità ed altri servizi, inserendo la perimetrazione che destina l'area ai suddetti usi.

L'ambito interessa sia il mappale oggetto della presente istanza, quanto il contiguo mappale 42, sede di altra attività (mobilificio) e di diversa proprietà.

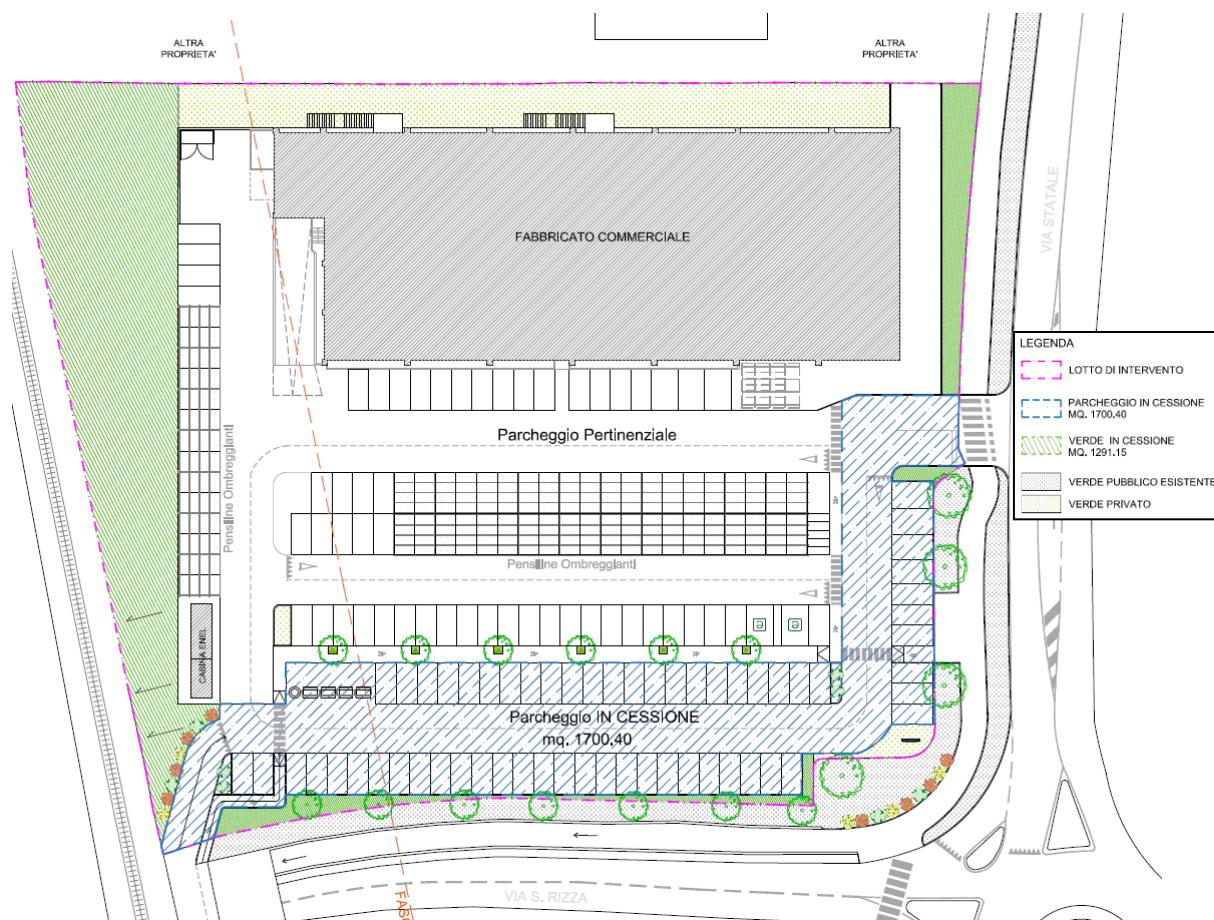
Il progetto prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione di un nuovo edificio ad uso commerciale destinato a media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non; è prevista la realizzazione di un edificio a forma pressoché rettangolare, con copertura ad unica falda inclinata, con realizzazione di un piano soppalcato per porzione del fronte più alto, dedicato ai locali di servizio del personale. Lo scoperto pertinenziale prevede la realizzazione di n. 109 stalli auto, parzialmente coperti con pensiline a struttura metallica con telo permeabile rimovibile, per garantire l'ombreggiamento in periodo estivo

È prevista la realizzazione del parcheggio pubblico sul fronte di Via Santa Rizza, con accesso da Strada Statale. Quanto al verde pubblico, previsto in gran parte sul fronte della ferrovia e sulla fascia retrostante il fabbricato di progetto, prevede altresì alcune ricuciture dal fronte opposto, di via Santa Rizza, in continuità con le aiuole attuali presenti lungo la ciclo-pedonale.

Il parcheggio pubblico consta n.60 posti auto, di cui due per disabili e due per mamme, con alberature su aiuole a raso per l'ombreggiamento degli stalli stessi.

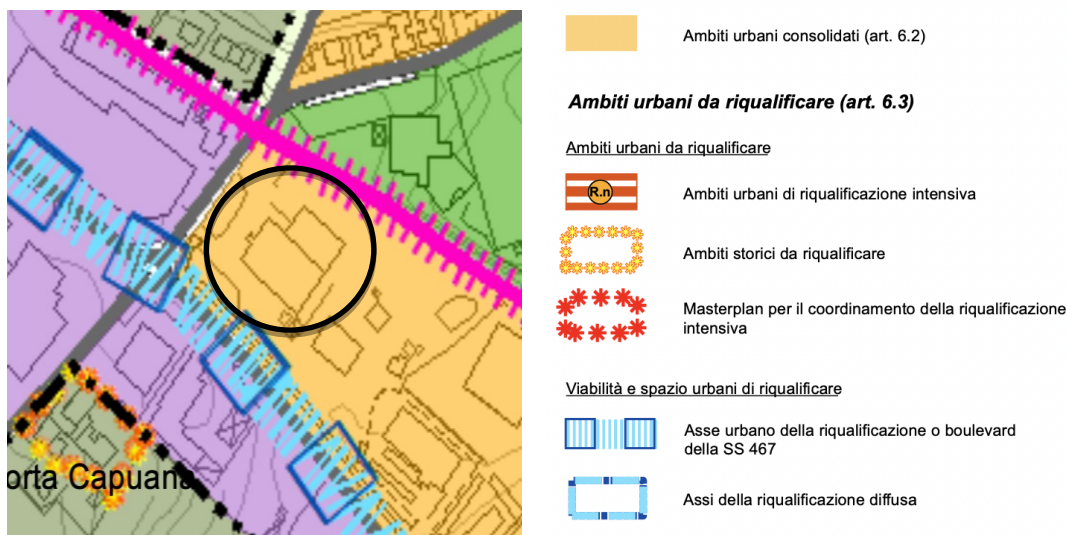
È infine previsto il ripristino del collegamento con i frontisti di Via Rizza mediante il sovrappasso esistente adiacente la ferrovia, attualmente non in utilizzo, con una viabilità in ingresso verso il parcheggio pubblico sia per i veicoli che prevedendo un collegamento pedonale.

Di seguito uno stralcio della planimetria di progetto.

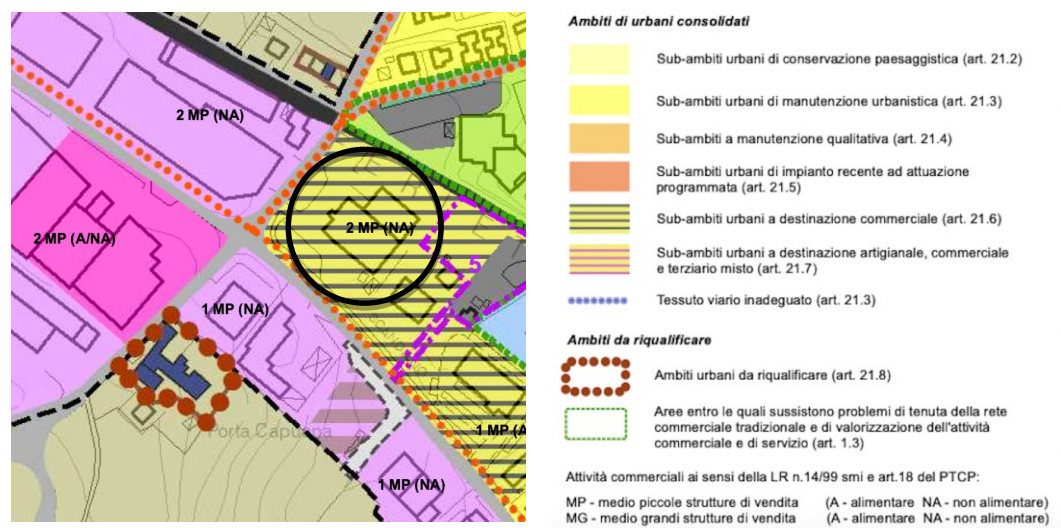


COERENZA CON I PIANI COMUNALI (PSC/POC/RUE) E CON IL PIANO PROVINCIALE (PTCP)

La Tavola 1 “Assetto Strutturale di Progetto”, illustra che l’area di progetto ricade interamente negli “ambiti urbani consolidati (art. 6.2)”. ovvero in parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di prevalenti funzioni residenziali, con intercluse commerciali, terziarie, artigianali di servizio e produttive, ricettive, per servizi privati o di interesse pubblico, e che presentano adeguati livelli qualità urbana e ambientale tali da non richiedere sostanziali interventi di trasformazione.



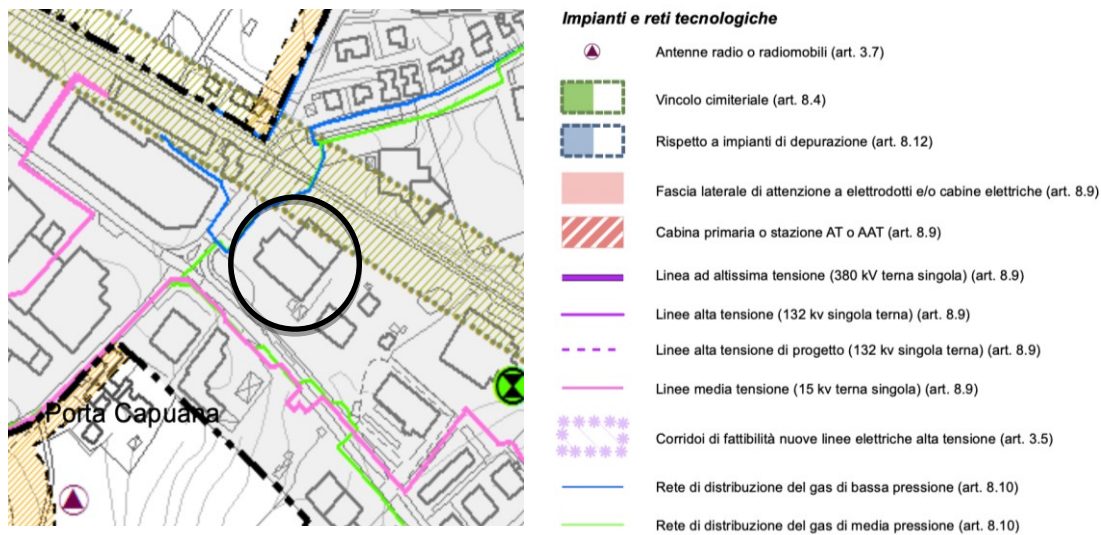
La Tavola 1c “Casalgrande - Dinazzano” dal Regolamento Urbanistico Edilizio, mostra che l’area ricade all’interno dei “Sub-ambiti urbani a destinazione commerciale (art. 21.6)”, ovvero aree edificate con prevalente presenza di attività commerciali, intercluse nel tessuto urbano, riconosciute nella loro consistenza, funzione e legittimità.



Dalla Tavola 3a.2 “Tutela degli elementi storico-culturali e ambientali” si evince che l'area è classificata come “territorio urbanizzato”, costeggiata a Ovest da una strada considerata come “viabilità storica locale”. L'area non risulta quindi soggetta a vincoli.



La Tavola 2b “Fasce di Rispetto” mostra che l'area ricade, nella parte più settentrionale del lotto, nella fascia di rispetto della ferrovia. Sul confine Est notiamo la presenza di linee di media tensione, reti di distribuzione del gas di bassa pressione e reti di distribuzioni del gas di media pressione.



Si può concludere che il progetto, dal punto di vista della pianificazione, è coerente con i Piano Comunali e Provinciali.

IMPATTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

ARIA

La qualità dell'aria a seguito dell'intervento di progetto non subirà variazioni apprezzabili, in quanto l'attività risulta già insediata ed in quanto la destinazione commerciale implica l'assenza di sorgenti impiantistiche notevoli o di camini emissivi.

PAESAGGIO

Non vi sono vincoli paesaggistico-ambientali. L'intervento in esame, riguardando lo spostamento di un'attività commerciale in un'area già edificata, non comporta alcun tipo di alterazione del paesaggio circostante.

ACQUA

In considerazione delle esigenze del nuovo fabbricato e della completa demolizione del fabbricato esistente, il progetto prevede la realizzazione di un nuovo sistema fognario a reti separate per acque bianche e nere a servizio del costruendo insediamento.

SUOLO

L'area d'intervento risulta già essere impermeabilizzata; il principio di invarianza idraulico sarà garantito come così riportato nella *"Relazione Idraulica"* redatta a cura dell'Ing. Alessandro Emanuelli.

RISCHIO SISMICO

Le modifiche prodotte dall'intervento in esame non produrranno un'alterazione dei livelli di rischio.

RUMORE

La *"Valutazione Previsionale di Impatto Acustico"* redatta dallo scrivente ha dimostrato il rispetto dei limiti assoluti di immissione ed emissione e dei limiti differenziali diurni e notturni dettati dalla normativa. Per tale motivo non è necessario l'inserimento di alcuna opera di mitigazione.

Si deduce che l'intervento risulta fattibile e compatibile con l'area d'intervento.

INQUINAMENTO LUMINOSO

Non si ritiene che ci siano impatti sull'inquinamento luminoso.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Non essendo prevista l'aggiunta di nessun tipo di antenne sull'area d'intervento non si attendono modifiche all'impatto dell'inquinamento elettromagnetico attuale.

RIFIUTI

L'incremento della produzione dei rifiuti sarà minimo in quanto l'attività commerciale risulta già installata. Se verrà regolamentata una corretta gestione dei rifiuti, non si avranno problematiche rilevanti.

ENERGIA

La progettazione è rivolta a ridurre i consumi, a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e ad utilizzare fonti rinnovabili. Considerando l'estensione delle coperture, è consigliato che una parte di essa venga dotata di pannelli fotovoltaici.

TRASPORTI

La “Valutazione di Impatto sul Traffico” eseguita dallo scrivente ha dimostrato che lo spostamento della sede del supermercato LIDL con realizzazione di parcheggi pertinenziali e di un accesso comune, sia per veicoli che per i mezzi addetti al carico/scarico merci, non produrrà modifiche rilevanti rispetto alla situazione attuale.

Il lieve aumento del traffico sarà infatti compensato dall'istituzione della svolta obbligata a destra all'uscita dell'attività commerciale e dalla creazione di una corsia dedicata alla svolta a destra in entrata al Lidl per chi proviene dalla rotatoria. Da tutto ciò si deduce che l'intervento di progetto è compatibile con la rete viaria esistente.

CONCLUSIONI

Il progetto qui analizzato prevede la demolizione totale dell'esistente per la realizzazione del nuovo fabbricato commerciale, con realizzazione dei relativi standard urbanistici ovvero la cessione di un'area a parcheggio pubblico ed area a verde pubblico.

La variante urbanistica prevede, per l'ambito oggetto di trasformazione, la previsione di inserimento di due medie piccole strutture di vendita alimentare/non alimentare in luogo dell'attuale destinazione di due medie piccole non alimentari.

L'analisi dei contenuti preliminari presenti nei documenti che attualmente compongono il Progetto qui presentato ha permesso di escludere impatti potenzialmente negativi.

La variante appare coerente con i vincoli normativi del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della Provincia di Reggio Emilia e del PSC/POC/RUE del Comune di Casalgrande.

Data la coerenza del Progetto con gli strumenti di pianificazione in vigore e data la congruenza con gli obiettivi di sostenibilità si ritiene che esso sia sostenibile dal punto di vista sia ambientale che territoriale. La realizzazione del comparto non incide negativamente né in ambito di tutela della salute, né in ambito lavorativo (ma anzi in questo caso potrebbero essere previste nuove assunzioni), né in ambito ambientale (anche urbano) o dei beni culturali poiché l'area non è soggetta ad alcun vincolo culturale o paesaggistico.

Casadio Mario