



CITTÀ DI  
CORREGGIO

---

*Settore Pianificazione Territoriale*

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE  
AI SENSI EX ART 15 LR 47/78  
ADOTTATA CON D.C.C. N. ...../2019

**Rapporto preliminare finalizzato alla  
verifica di assoggettabilità alla VAS  
(art.12 D.Lgs.152/2006)**

Il Dirigente Area Tecnica  
(*Ing. Fausto Armani*)

Febbraio 2019

## **Indice**

Premessa.....	1
Variante n.1: Via Don Minzoni.....	2
1.1. Inquadramento territoriale e sintesi della proposta di variante nella pianificazione comunale.....	2
1.2. Presumibili impatti derivanti dall'attuazione della variante specifica .....	6
1.3. Valutazione degli effetti ambientali .....	7
1.4. Considerazioni conclusive.....	8
Variante n.2: Via San Martino .....	9
2.1. Inquadramento territoriale e sintesi della proposta di variante nella pianificazione comunale.....	9
2.2. Presumibili impatti derivanti dall'attuazione della variante specifica .....	12
2.3. Valutazione degli effetti ambientali .....	14
2.4. Considerazioni conclusive.....	14
Variante n.5: Parco Urbano – Via dei Mille .....	16
3.1. Inquadramento territoriale e sintesi della proposta di variante nella pianificazione comunale.....	16
3.2. Presumibili impatti derivanti dall'attuazione della variante specifica .....	19
3.3. Valutazione degli effetti ambientali .....	21
3.4. Considerazioni conclusive.....	22

## Premessa

Il presente *Rapporto preliminare ambientale*, redatto ai fini della Verifica di assoggettabilità alla VAS, costituisce, ai sensi dell'art.12 del Decreto Legislativo 152/2006 e s. m. e i., parte integrante della proposta di Variante specifica al P.R.G. prevista in adozione a febbraio 2019.

I temi oggetto della Variante specifica sono:

1. *Via Don Minzoni*: Modifica normativa con possibilità di confermare la medio piccola struttura di vendita esistente di tipo alimentare (uso b2.5: SV compresa tra 250-1500 mq) nel comparto denominato "ex 64", in zona D.6 – per attrezzature terziarie - direzionali di completamento (art.76 delle N.T.A. di P.R.G.);
2. *Via San Martino*: Modifica cartografica e normativa volta alla riqualificazione di un'area a destinazione residenziale attualmente in stato di abbandono, con trasformazione da *Zona B.3 – Zona residenziale di tutela del verde privato* (art.61 delle N.T.A. di P.R.G.) a *Zona B1 – residenziale di completamento* (art. 59 delle N.T.A. di P.R.G. vigente) con potenzialità edificatoria massima assegnata pari a 500 mq di Superficie Complessiva / 3.000 mq di Superficie Fondiaria (UF = 0,166 mq/mq);
3. *Via Moggi*: Modifica cartografica volta alla rettifica di mero errore materiale mediante il riconoscimento a zona residenziale di completamento B.1 (art.59 delle N.T.A. di P.R.G.) di area pertinenziale privata, erroneamente assoggettata alla disciplina delle zone G2- verde Pubblico;
4. *Art.75 – modifica usi ammessi*: Modifica normativa volta a consentire l'insediamento dell'uso b4.6bis - attività di gioco lecito e attività di raccolta delle scommesse nelle zone D.5 (art.75 delle N.T.A. di P.R.G.) al fine di consentire l'eventuale delocalizzazione di attività attualmente insediate in zone fragili, in altre compatibili;
5. *Parco Urbano - Via dei Mille*: Modifica normativa di tipo puntuale, volta a consentire nel grande Parco Urbano di Correggio, su Via Modena, più precisamente in "*Zona F.1- attrezzature pubbliche di interesse generale*" (art.99 delle N.T.A. di P.R.G.) destinata dal P.R.G. vigente ad usi ricreativo sportivo, la possibilità di delocalizzare nelle volumetrie esistenti un birrificio a carattere artigianale (uso c.1) con annesso pubblico esercizio (b2.9), mediante sottoscrizione di Accordo procedimentale coi privati;

Data la modesta rilevanza della Variante Specifica proposta, come meglio documentato in seguito, si ritiene che la stessa possa essere ritenuta sostenibile dal punto di vista ambientale, paesaggistico, territoriale e culturale.

La variante non influenza altri piani sovraordinati, interessa modifiche cartografiche e normative localizzate in aree comunali già riconosciute all'interno del territorio urbanizzato. Complessivamente il dimensionamento residenziale del P.R.G. vigente non subisce modifiche significative, trattandosi di previsioni che nel complesso apportano un aumento di Carico

Urbanistico di 200 mq di Superficie complessiva circa, di cui una quota parte (150 mq) dovuta ad errore materiale di tipo grafico.

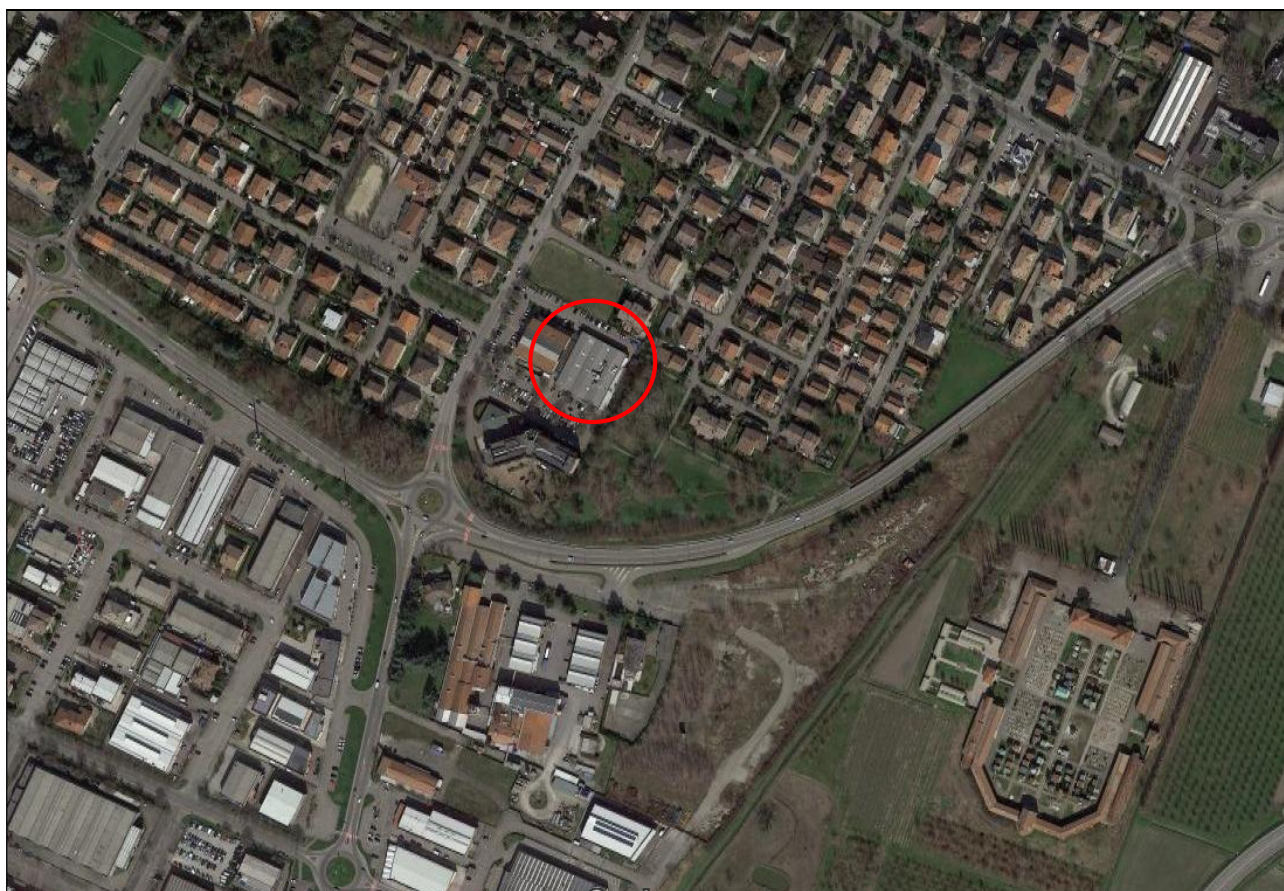
Valutate nel loro complesso le proposte di Variante di cui sopra, il presente Rapporto preliminare non procede con le valutazioni di carattere ambientale relative alle modifiche n.3 – via Moggi e n.4 – Art.75, in quanto da ritenersi escluse per entità e dimensioni da tale valutazione ai sensi di legge.

Il presente Rapporto preliminare è predisposto ai sensi della dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 oltre che dell'art.5 della L.R.20/2000 e s. m. e i., così come anche recepito all'art.19 della L.R.24/2017.

## **Variante n.1: Via Don Minzoni**

### ***1.1. Inquadramento territoriale e sintesi della proposta di variante nella pianificazione comunale***

L'area oggetto di variante urbanistica si colloca nel quadrante sud est del capoluogo, immediatamente al limitare del tessuto residenziale delimitato dal Viale della Vecchia Ferrovia. Più precisamente l'area insiste lungo Via Don Minzoni, in prossimità dell'intersezione con Via dei Mille e Via della Vecchia Ferrovia, ove il tessuto residenziale dell'area centrale del capoluogo, lascia spazio anche ad attività terziarie, commerciali e ricettive che possono beneficiare per i propri flussi di traffico delle arterie di scorrimento dei viali perimetrali, pur svolgendo esse un'azione di servizio complementare alla residenza.



*Figura 1: inquadramento dell'area su foto aerea (fonte google maps)*



Nella foto aerea di cui in figura 1 è possibile inquadrare l'area nel suo contesto territoriale: come si osserva, essa si trova direttamente accessibile da Via Don Minzoni, inserita in un tessuto residenziale ormai consolidato, nelle immediate vicinanze di una struttura ricettiva verso sud. L'ambito in cui si colloca, il comparto denominato nella cartografia di P.R.G. "ex 64" risulta facilmente raggiungibile in quanto posto a pochi metri di distanza dalla rotatoria che insiste su Via dei Mille - Viale della Vecchia Ferrovia, asse di scorrimento perimetrale al centro urbano più densamente edificato per usi residenziali.

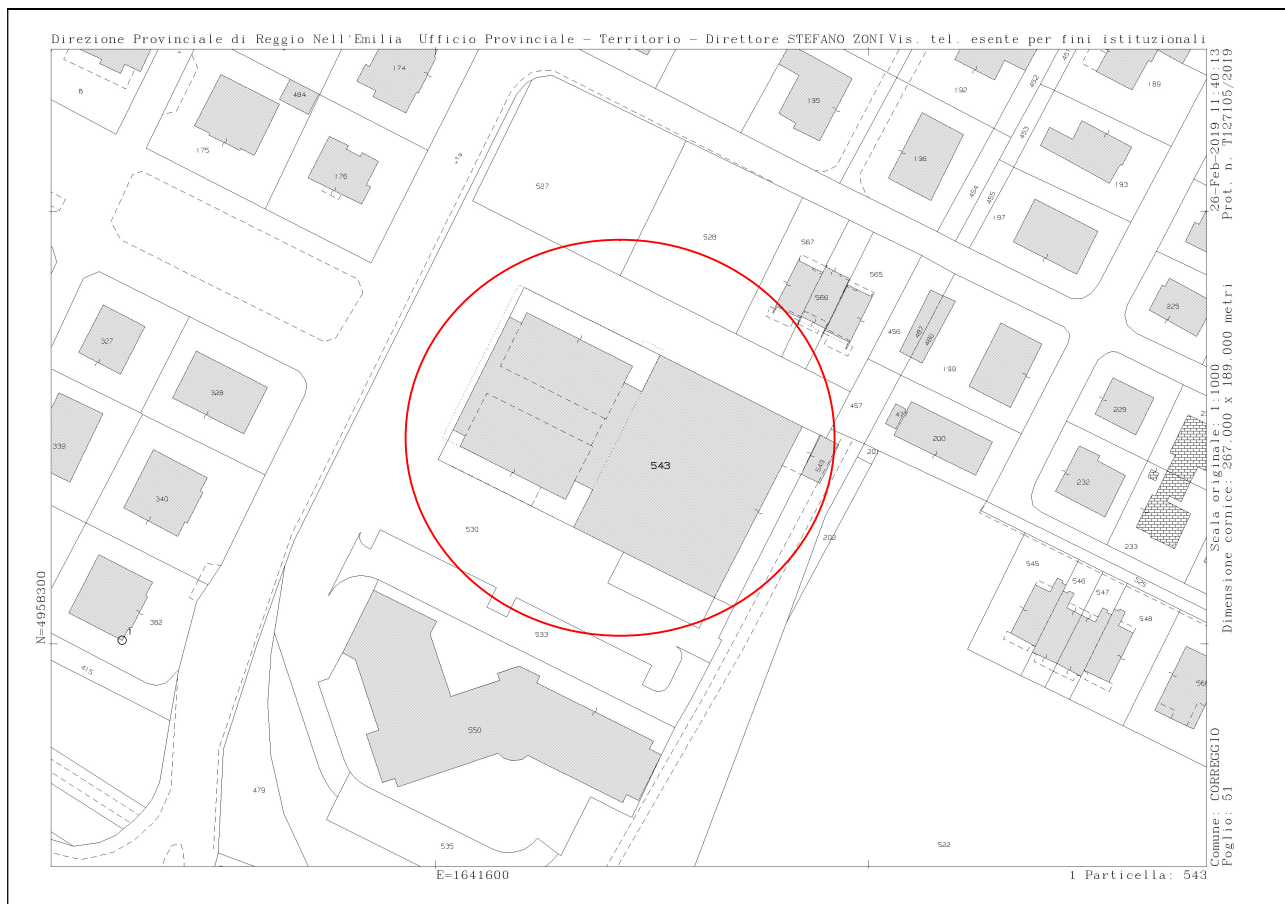


Figura 2: inquadramento dell'area su estratto catastale (fonte Agenzia del territorio)

L'insediamento, oggi a destinazione prevalentemente commerciale, è catastalmente identificato al mappale 543 del Foglio 51 del Comune di Correggio. Nell'immobile ivi presente è insediato da oltre un ventennio, oltre alle altre attività commerciali, una piccola medio struttura di vendita di tipo alimentare (Conad).

Il P.R.G. vigente assoggetta l'area alla disciplina della "zona D6 – per attrezzature terziarie – direzionali di completamento" di cui all'art.76 delle Norme Tecniche di Attuazione, in cui ai primi due commi si legge:

*"1. Le zone D.6 sono zone totalmente, parzialmente edificate anche realizzate con Piano attuativo vigente o scaduto, con prevalente funzione terziario-direzionale per uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, funzioni commerciali, studi professionali, ambulatori privati,*

*laboratori specialistici connessi e compatibili con la funzione terziaria prevalente ed altre destinazioni assimilabili per analogia.*

*2. Sono altresì ammesse attività complementari e compatibili, quali attività commerciali al dettaglio (UdT: b.2.1 b2.2., b2.3, b.2.4, b2.5, b2.6, b2.7) se ed in quanto compatibili con il piano di localizzazione delle strutture di vendita in sede fissa, attività ricreative (UdT: b.4.7), sociali e culturali (UdT: b.4.2 , b.4.4), compresi teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli (UdT: b.4.6), attività ricettive (UdT: e.1, e.2) e di ristorazione (UdT: b2.9), attività assistenziali private, purché non superino nel complesso il 40% dell'intera Sc prevista. ”.*

Il lotto risulta così definito a seguito del Piano Particolareggiato, “ex 64”, approvato nel 1992, il cui perimetro è riportato nella tavola di P.R.G. vigente, il quale ha definito l'attuale assetto planivolumetrico dell'area individuando gli spazi a verde pubblico in prossimità dei Viali esterni, le zone residenziali verso nord e su via Don Minzoni la zona a destinazione turistico ricettiva (D.7, art.77 delle N.T.A.) a sud e la zona terziaria-direzionale a nord. La cartografia di P.R.G. vigente riporta fedelmente tale assetto planivolumetrico.

Le previsioni urbanistiche comunali hanno nel corso degli anni programmato lo spostamento della medio piccola struttura di vendita alimentare presso il comparto denominato “PP134”, posto su Viale della Vecchia Stazione, con possibilità di ampliamento verso una dimensione medio grande della stessa struttura. Parallelamente il programma urbanistico consentiva il permanere di una struttura medio piccola di tipo extralimentare su Via Don Minzoni.

Le mutate disposizioni legislative sovra comunali in materia commerciale e le diverse condizioni socio economiche createsi sia a livello comunale nell'intorno sia a livello nazionale, richiedono una visione più ampia nella possibilità del riuso delle volumetrie esistenti. A ciò si aggiunga che la struttura oggi ivi insediata è inserita a sua volta in un sistema commerciale di pubblici esercizi, di attività di servizio alla persona ed esercizi di vicinato che probabilmente risentirebbero dell'assenza di un'attività di tale portanza di pubblico, pertanto si rende opportuno fare valutazioni oggi differenti al fine di non rompere equilibri che in questa particolare congiuntura economica possono risultare fragili.

La Variante urbanistica proposta intende pertanto prendere atto della mutata situazione normativa, sia a livello commerciale che urbanistico-edilizio, e della particolare congiuntura economica in cui stiamo operando, consentendo nell'area in oggetto il permanere di una struttura commerciale medio piccola non solo di tipo extralimentare, ma anche alimentare. Il nuovo programma urbanistico non comporta aumento di carico urbanistico ulteriore rispetto a quanto dall'area e dal tessuto circostante sopportato negli ultimi decenni, in quanto trattasi di conferma di un'attività già in essere che non ha mai generato problematiche di carattere ambientale e di sostenibilità.



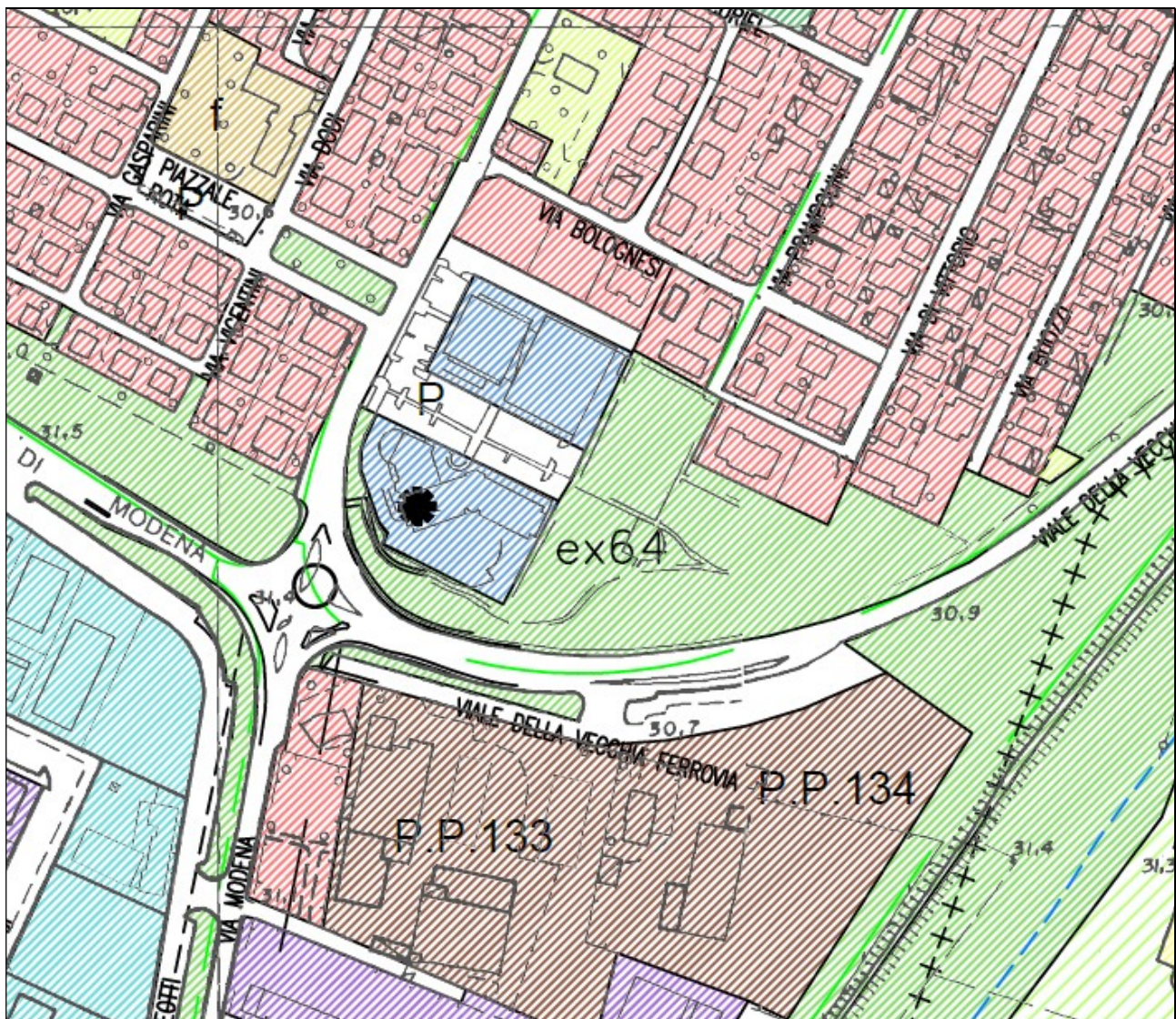


Figura 3: Estratto della tavola 2.4 di P.R.G. vigente

La proposta urbanistica presentata e ritenuta accoglibile, interviene con una modifica di carattere normativo all'art.76 "Zone D.6 – per attrezzature terziarie – direzionali di completamento" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, più precisamente al comma 2, ove sono ammesse quali attività complementari e compatibili le attività commerciali al dettaglio tra le quali anche la b2.5 – esercizi alimentari aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq, purché non superino nel complesso il 40% dell'intera Sc prevista. Con la presente Variante trattandosi di attività in essere consolidata da un ventennio, inserita in un sistema commerciale che da essa trae in parte la propria vitalità e compatibile con il contesto, si intende consentire la conferma di un'attività analoga per caratteristiche e tipologie. Il comma 2 viene pertanto integrato con la seguente frase **"Nel comparto di Via Don Minzoni, denominato "ex64" sono fatti salvi gli usi insediati alla data del 31.10.2000"**

## ***1.2. Presumibili impatti derivanti dall'attuazione della variante specifica***

In riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS dell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006, si esprime quanto di seguito:

### ***1. Caratteristiche della Variante, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:***

- a. *In quale misura la Variante 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*

La Variante proposta, confermando una tipologia di attività già insediata da un ventennio che non ha nel tempo innescato problematiche di carattere ambientale e/o sociali, anzi si è mostrato elemento di attrazione e di traino per le altre attività minori ivi presenti, nonché strategicamente posizionato a servizio del tessuto residenziale circostante, si ritiene determini modifiche assolutamente trascurabili sull'ambiente. Si rilevi che la previsione non incrementa la Superficie di Vendita già insediata, è meramente confermativa di uno stato dei luoghi attuale ed è volta a non alterare un equilibrio commerciale dell'area ormai consolidato.

- b. *In quale misura la Variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati*

La Variante propone una modifica normativa compatibile col P.T.C.P. di Reggio Emilia, nonché conforme alle previsioni ed ai programmi contenuti nel PRG vigente ed ai piani di settore in vigore. La proposta è altresì compatibile anche con il piano del rumore che interessa l'abitato di Correggio.

Si ritiene pertanto che il programma proposto non ravvisi influenze incidenti sulla pianificazione sovraordinata o di settore.

- c. *La pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*

La Variante propone una modifica al PRG vigente nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento al contenimento dell'uso del suolo ed al riuso dei contenitori esistenti.

- d. *Problemi ambientali pertinenti al Piano o Programma*

La Variante non determina alterazioni del paesaggio rispetto a quanto già previsto e presente, non determina l'impiego di risorse idriche sotterranee se non quelle distribuite attraverso la rete acquedottistica ed è pertanto conforme alla normative ambientali vigenti di tutela del paesaggio, delle acque, di smaltimento dei rifiuti, di rischio d'incidenti rilevanti.

- e. *La rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)*

La Variante al PRG vigente, non comporta alcuna modifica dal punto di vista ambientale e della sostenibilità trattandosi oltremodo della conferma di un'attività già in essere, organizzata e strutturata per il corretto smaltimento dei rifiuti.

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

- a. *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti*

Gli impatti previsti dalla presente Variante sul territorio comunale sono da ritenersi trascurabili se raffrontati alla situazione attuale, trattandosi di conferma di un uso già insediato. Se si valuta invece la presente proposta di variante confrontandola con il vigente



programma urbanistico che in caso di trasferimento del Conad in Via della Ferrovia, ammette nell'area la medio piccola superficie di vendita solo di tipo extralimentare, la diversa tipologia (alimentare ed extralimentare) può determinare maggiori impatti dal punto di vista acustico e dell'atmosfera per effetto di un maggiore flusso di traffico. Considerato che quello attuale è assolutamente compatibile e sostenibile e l'area è già stata a suo tempo attrezzata e dotata di tutti gli accorgimenti necessari a contenerne gli effetti negativi, si può ritenere il programma urbanistico assolutamente sostenibile.

La reversibilità verso un riuso degli immobili e dell'area secondo i parametri ammessi diffusamente nelle zone D.6 è comunque ammesso.

In merito alla permeabilità dei suoli, la Variante non interviene con previsioni di nuove costruzioni e non richiede l'adeguamento degli standards di parcheggi che potrebbero determinare ulteriori superfici impermeabilizzate.

Relativamente alla qualità dell'aria, la Variante non determina variazioni sull'entità del traffico veicolare e sulle emissioni in atmosfera che ci sono attualmente.

Per quanto riguarda il rumore, la Variante non determina incremento dello stato attuale.

*b. Carattere cumulativo degli effetti*

Per l'entità e le caratteristiche della Variante, non sono previsti impatti sulla vegetazione, che verrà preservata, sulla qualità dell'aria, sul clima acustico e sul traffico veicolare pertanto si ritiene che essa determini impatti sull'ambiente pressoché nulli.

*c. Natura trasfrontaliera degli effetti*

Nessuno

*d. Rischi per la salute umana, per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)*

Non esistono rischi per la salute umana.

*e. Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)*

La Variante propone modifiche non rilevanti rispetto a quanto già programmato, che interessano prevalentemente il capoluogo, senza particolari ripercussioni sulle popolazioni già presenti sul territorio.

*f. 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*

La proposta di modifica non comporta alterazione del patrimonio naturale e culturale e non determina utilizzo del suolo diverso da quello già programmato

*g. Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

La Variante si inserisce in un ambiente urbano esistente in cui non sono presenti aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

### **1.3. Valutazione degli effetti ambientali**

#### **1. Mobilità e traffico**

La proposta di Variante, essendo confermativa di un uso già insediato, non prevede aumento di flussi di traffico. Si tenga comunque presente che la previsione urbanistica interviene su un'area che è posta nelle immediate vicinanze dei viali di circonvallazione e l'uscita da Via Don Minzoni è regolamentata da una rotatoria. La viabilità esistente risulta già dimensionata e regolamentata in funzione delle attività insediate e/o programmate nell'ambito di riferimento in quanto trattasi di tessuto prevalentemente di completamento.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici e/o pertinenziali all'attività, trattandosi di conferma di uso esistente, gli stessi sono già stati realizzati al momento dell'insediamento dell'esercizio

commerciale alimentare in essere. Si segnala altresì che, essendo l'area D.6 nelle immediate vicinanze della zona D.7 ad uso turistico ricettiva, i parcheggi pubblici e pertinenziali delle due strutture sono sfruttate da entrambe le attività in quanto esse ne necessitano in momenti diversi e tra loro complementari (l'attività commerciale nella fascia diurna e la struttura ricettiva nella fascia notturna).

Si rileva altresì che l'area è già organizzata al fine di consentire il carico e lo scarico delle merci in sicurezza.

2. Atmosfera e qualità dell'aria

La proposta di variante urbanistica non comporta emissioni in atmosfera e/o alterazione della qualità dell'aria rispetto alla situazione attuale.

3. Rumore

Come anche più sopra riportato, la proposta di variante avviene in coerenza con la Zonizzazione acustica comunale. La modifica non comporta aumento del rumore né per la tipologia di attività insediata ed insediabile, trattandosi della medesima, né per un aumento dei flussi di traffico rispetto alla situazione attuale, che sono presumibilmente pari a zero.

4. Campi elettromagnetici

Non sono presenti campi elettromagnetici nelle vicinanze e la variante proposta non ne prevede

5. Rifiuti

La proposta di variante allo strumento urbanistico non prevede l'insediamento di attività che possano determinare un incremento dei rifiuti del ciclo urbano rispetto a quelli già in essere.

6. Servizi a rete

L'area è servita da tutti i servizi a rete quali corrente elettrica, acquedotto, gas e rete fognaria separata acque bianche e reflue. La variante proposta non comporta richiesta di nuovi allacci oltre a quelli già esistenti.

7. Bilancio energetico e Clima

La proposta di variante urbanistica non comporta variazioni di bilancio energetico e clima.

8. La rete ecologica: flora e fauna

Non si rilevano modifiche alla flora e alla fauna presenti in ragione della variante urbanistica proposta.

9. Elementi di tutela, Paesaggio e archeologia

La variante proposta non interviene su zone di tutela.

#### **1.4. Considerazioni conclusive**

Visto quanto sopra descritto ai punti precedenti e in considerazione:

- della natura e dell'entità della Variante Specifica in adozione, volta a promuovere la possibilità di confermare l'attività commerciale medio piccola anche per la tipologia alimentare, come già attualmente insediata nella zona D.6 ricompresa all'interno del comparto denominato "ex 64";
- della posizione dell'area oggetto di modifica urbanistica, in quanto inserita all'interno del territorio urbanizzato in posizione strategica dal punto di vista dell'assetto viabilistico ma anche della popolazione direttamente servita per vicinanza;
- della complementarietà svolta con gli usi direzionali, commerciali e turistico ricettivi adiacenti;
- della sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda i temi aria, acqua e rumore nonché per la presenza dei servizi a rete e puntuali necessari;

si ritiene che complessivamente le trasformazioni previste dalla variante in oggetto determinino una influenza irrilevante sul sistema territoriale fisico ed antropico, trattandosi di interventi inseriti in un contesto già urbano e limitati rispetto le previsioni e programmi già in essere, e non siano pertanto da assoggettarsi a VAS.

## **Variante n.2: Via San Martino**

### ***2.1. Inquadramento territoriale e sintesi della proposta di variante nella pianificazione comunale***

L'area oggetto di variante urbanistica si colloca nel quadrante nord est del capoluogo, all'interno del territorio urbanizzato ad uso residenziale.



*Figura 4: inquadramento dell'area su foto aerea (fonte google maps)*

Nella foto aerea di cui in figura 4 si può osservare che l'area oggetto di proposta di variante è inserita in un contesto territoriale, generatosi per successive addizioni di lottizzazioni residenziali estremamente regolari (a scacchiera) innestate sulle viabilità storiche esistenti. Il lotto in oggetto è collocato ove Via San Martino incontra Via Astrologo e trattasi di un'area di discrete dimensioni a verde privato ove insistono due corpi di fabbrica oggetto di intervento edilizio mai concluso ed ora in abbandono. Tutto intorno si noti il fitto tessuto residenziale intervallato da spazi a verde pubblico o privato.





Figura 5: inquadramento dell'area su estratto catastale (fonte Agenzia del territorio)

L'insediamento è catastalmente identificato ai mappali 111 e 851 del Foglio 41 del Comune di Correggio. I mappali interessano una superficie complessiva di circa 3.000 mq con soprastanti due fabbricati al grezzo

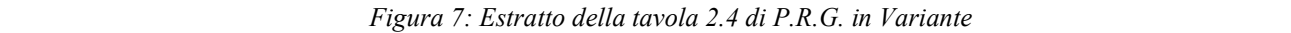
L'estratto di mappa catastale mostra come il tessuto edilizio residenziale circostante sia estremamente regolare e già consolidato.





Trattandosi di un lotto in cui insistono immobili oggetto di un intervento degli anni novanta mai concluso ed in cui non è presente alcun giardino qualificante, valutato che è opportuno intervenire mediante la riqualificazione complessiva dell'area, la variante propone di assoggettare il lotto alla disciplina della zona residenziale “*B1 – residenziale di completamento*” la quale ammette tale tipologia d'intervento, in continuità con la programmazione urbanistica delle aree contermini. Ai fini di contenere il carico urbanistico e comunque mantenere il varco a verde programmato lungo via Astrologo, la variante propone anche una modifica normativa all'articolo 59 delle N.T.A. di riferimento introducendo il comma 17, il quale specifica che per l'area indicata con la sigla “L17” non si applica l'indice di utilizzazione fondiaria della norma generale, ma la Superficie complessiva massima ammessa è pari a 500 mq, comportante un UF pari a circa 0,16 mq/mq.





- La Variante proposta, trattandosi di una modifica puntuale sul territorio urbanizzato e

*b. In quale misura la Variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli*

- La Variante propone una modifica cartografica e normativa compatibile col P.T.C.P. di



Si ritiene pertanto che il programma proposto non ravvisi influenze incidenti sulla pianificazione sovraordinata o di settore.

- c. *La pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*

La Variante propone una modifica al PRG vigente nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento alla salvaguardia di spazi verdi lungo Via Astrologo.

- d. *Problemi ambientali pertinenti al Piano o Programma*

La Variante non determina alterazioni del paesaggio rispetto a quanto già previsto e presente, non determina l'impiego di risorse idriche sotterranee se non quelle distribuite attraverso la rete acquedottistica ed è pertanto conforme alle normative ambientali vigenti di tutela del paesaggio, delle acque, di smaltimento dei rifiuti, di rischio d'incidenti rilevanti.

- e. *La rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)*

La Variante al PRG, non apporta alcuna modifica dal punto di vista ambientale e della sostenibilità, in quanto non comporta ulteriore consumo di suolo, non determina maggiori superfici impermeabilizzate e l'aumento di superficie complessiva ammesso pari a soli 50 mq di Superficie Complessiva, non genera aumenti di carico urbanistico che possano essere ritenuti significativi.

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

- a. *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti*

Gli impatti previsti dalla presente Variante sul territorio comunale sono nel complesso nulli, fatto salvo che la modifica è volta a promuovere la riqualificazione dell'area oggi in stato di abbandono.

In merito alla permeabilità dei suoli, si ritiene che la Variante non intervenga con modifiche sostanziali, essendo ammesso un modesto incremento della Superficie complessiva esistente (inferiore al 10%).

Relativamente alla qualità dell'aria, la Variante non determina per usi insediabili e carico urbanistico, variazioni sull'entità del traffico veicolare e sulle emissioni in atmosfera differenti da quelle generate dalle previsioni di P.R.G. vigente.

Per quanto riguarda il rumore, la Variante non determina incremento rispetto a quello che potrebbe essere indotto già con la disciplina urbanistica vigente.

- b. *Carattere cumulativo degli effetti*

Per l'entità e le caratteristiche della Variante, valutati gli impatti sul consumo di suolo, sulla permeabilità dei terreni, sulla qualità dell'aria e sul clima acustico, si ritiene che essa determini impatti sull'ambiente pressoché nulli.

- c. *Natura trasfrontaliera degli effetti*

Nessuno

- d. *Rischi per la salute umana, per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)*

Non esistono rischi per la salute umana.

- e. *Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)*

La Variante propone una modifica che interessa una zona puntuale del territorio urbanizzato del capoluogo, senza ripercussioni sulle popolazioni già presenti sul territorio.

- f. *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*

La modifica connessa all'intervento non è superiore a quella derivante dall'evoluzione ordinaria del sistema territoriale in cui s'inserisce nonché dall'attuazione del programma già previsto dal PRG vigente.

g. *Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

La Variante si inserisce in un ambiente urbano esistente in cui non sono presenti aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

### **2.3. Valutazione degli effetti ambientali**

1. Mobilità e traffico

La Variante si inserisce in un ambiente dove i flussi di traffico sono contenuti e non ne comporta una variazione rispetto all'esistente e a quanto si determinerebbe con quanto programmato dal P.R.G. vigente.

2. Atmosfera e qualità dell'aria

La proposta di variante urbanistica non comporta emissioni in atmosfera e/o alterazione della qualità dell'aria diverso da quanto già previsto dal P.R.G. in vigore.

3. Rumore

Come anche più sopra riportato, la proposta di variante avviene in coerenza con la Zonizzazione acustica comunale. La modifica non comporta aumento del rumore né per la tipologia di attività insediata ed insediabile, né per un aumento dei flussi di traffico che sono da ritenersi pari a zero rispetto a quelli che potrebbero determinarsi in applicazione della disciplina urbanistica vigente.

4. Campi elettromagnetici

Non sono presenti campi elettromagnetici nelle vicinanze e la variante proposta non ne prevede.

5. Rifiuti

La proposta di variante allo strumento urbanistico non prevede l'insediamento di attività che possano determinare un incremento dei rifiuti del ciclo urbano rispetto a quanto già programmato dallo strumento urbanistico vigente.

6. Servizi a rete

L'area è servita da tutti i servizi a rete quali corrente elettrica, acquedotto, gas e rete fognaria separata acque bianche e reflue.

7. Bilancio energetico e Clima

La proposta di variante urbanistica non comporta variazioni di bilancio energetico e clima.

8. La rete ecologica: flora e fauna

Non si rilevano modifiche significative alla flora e alla fauna presenti in ragione della variante urbanistica proposta.

9. Elementi di tutela, Paesaggio e archeologia

La variante proposta non interviene su zone di tutela, ma partecipa alla salvaguardia degli spazi liberi a verde programmati lungo Via Astrologo.

### **2.4. Considerazioni conclusive**

Visto quanto sopra descritto ai punti precedenti e in considerazione:

- della natura e dell'entità della Variante Specifica in adozione, limitata ad un'area posta in territorio urbanizzato di circa 3.000 mq assoggettata alla disciplina delle zone B.3 –tutela del verde urbano dal vigente PRG e proposta in variante quale zona B.1- residenziale di completamento con limitazioni alla superficie complessiva;

- della posizione dell'area oggetto di modifica urbanistica, in quanto inserita all'interno del territorio urbanizzato e in un contesto urbanistico prevalentemente di zone B.1 residenziali di completamento;
- delle limitazioni fissate al carico urbanistico insediabile per coerenza con l'ambito della campagna parco in cui si inserisce;
- della sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda i temi aria, acqua e rumore nonché per la presenza dei servizi a rete e puntuali necessari;

si ritiene che complessivamente le trasformazioni previste dalla variante in oggetto determinino una influenza irrilevante sul sistema territoriale fisico ed antropico, trattandosi di interventi inseriti in un contesto già urbano e limitati rispetto le previsioni e programmi già in essere, e non siano pertanto da assoggettarsi a VAS.



## **Variante n.5: Parco Urbano – Via dei Mille**

### ***3.1. Inquadramento territoriale e sintesi della proposta di variante nella pianificazione comunale***

L'area oggetto di variante urbanistica si colloca nel quadrante sud del capoluogo, è inserita all'interno del Parco urbano cittadino e si attesta su Via dei Mille in prossimità della vecchia stazione ferroviaria, oggi sede della Polizia municipale. Il tessuto edilizio circostante è prevalentemente di tipo residenziale già consolidato da decenni. Verso est, nel quadrante ricompreso tra Via dei Mille e Via Modena, si trova un'ampia zona ad uso artigianale anch'essa consolidata da tempo.



*Figura 8: inquadramento dell'area su foto aerea (fonte google maps)*

Nella foto aerea di cui in figura 8 è possibile inquadrare l'area nel suo contesto territoriale. Essa si trova direttamente accessibile da Via dei Mille, su cui si affaccia da sud, ed è inserita all'interno degli spazi verdi del Parco urbano che la delimitano su tre fronti. L'ingresso e l'uscita sono adeguatamente regolamentati, considerati gli usi attualmente insediati quali bocciofila, bar e pizzeria, i quali determinano potenzialmente considerevoli flussi di traffico. L'area è attualmente

caratterizzata dalla presenza di un corpo di fabbrica di discrete dimensioni ad uso bocciolina (quello posto a sud con doppia copertura a due falde) separato da una parete vetrata dal fabbricato principale posto a nord, destinato prevalentemente a pubblico esercizio. L'area pertinenziale è organizzata a parcheggio alberato, dimensionato adeguatamente per le attività in essere, nonché dotata di spazi di manovra e di sosta per lo scarico e carico delle merci.

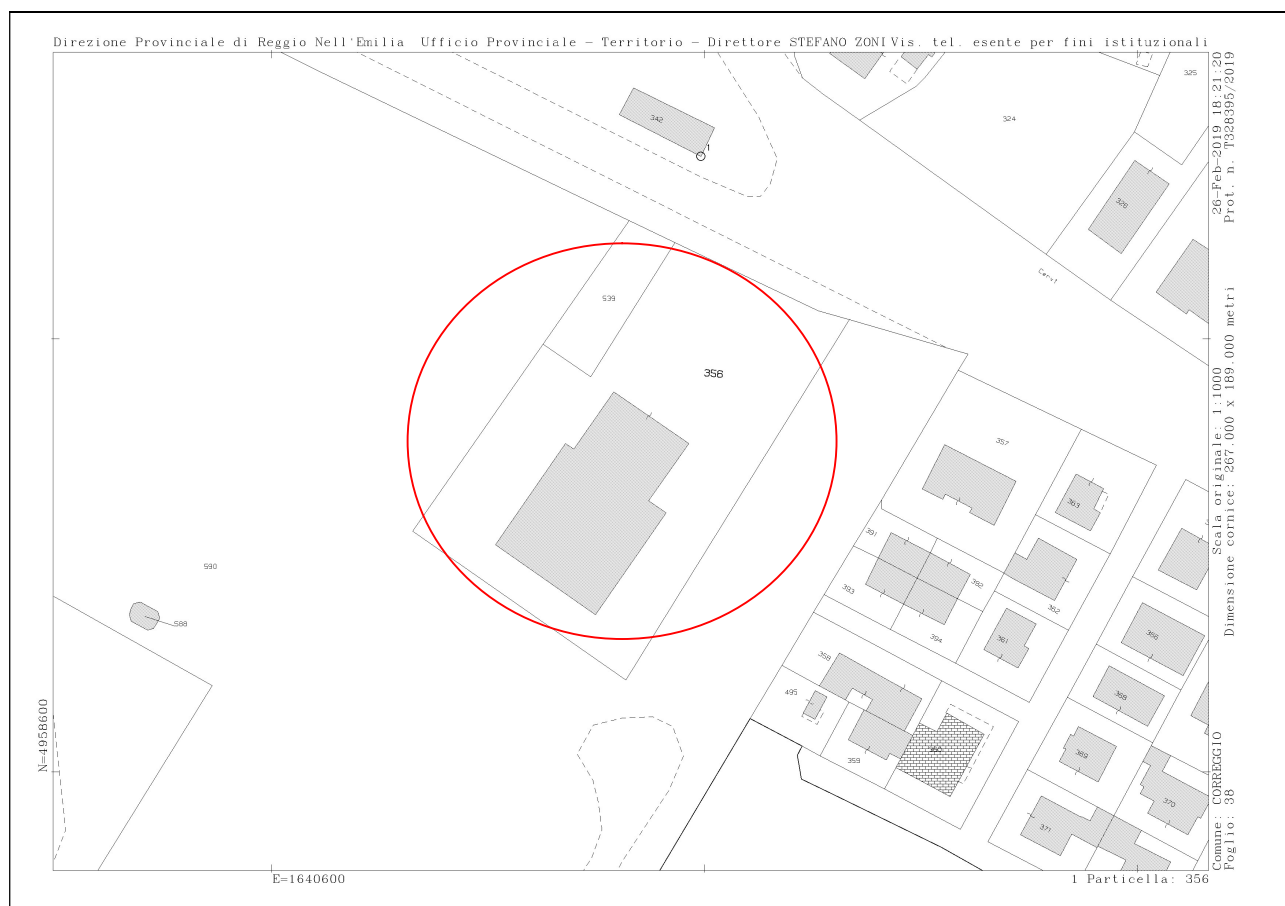
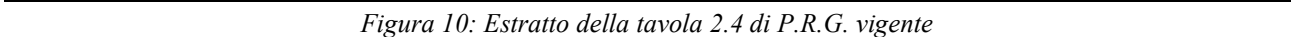


Figura 9: inquadramento dell'area su estratto catastale (fonte Agenzia del territorio)

L'insediamento, oggi destinato ad attrezzature pubbliche di interesse generale, è catastalmente identificato ai mappali 356 e 539 del Foglio 38 del Comune di Correggio. Nell'immobile ivi presente è insediata da tempo un'attività ricreativo sportiva (bocciolina) con annesso bar e pizzeria, il cui gestore ha manifestato la volontà di ritirarsi. Al contempo l'attività non riesce a svolgere quella funzione di servizio collettivo e di aggregazione sociale auspicata per il territorio.





Il P.R.G. vigente assoggetta l'area alla disciplina della “*zona F.1 – attrezzature pubbliche di interesse generale*” di cui all'art.99 delle Norme Tecniche di Attuazione, e la destina, apponendo la lettera “C”, ad attrezzature ricreativo – sportive. La disciplina urbanistica comunale ammette in tali zone, “*ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche... l'insediamento complementare di attività commerciali, pubblici esercizi e di artigianato di servizio alla persona, compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature ed in conformità con le prescrizioni derivanti dai rispettivi Piani comunali di settore.*”

Le mutate condizioni socio economiche createsi sia a livello comunale che nazionale, le quali richiedono una visione più ampia nella possibilità del riuso delle volumetrie esistenti, in conformità anche con la nuova legge regionale urbanistica, nonché la possibilità di mantenere un'azienda di tipo artigianale sul proprio territorio comunale, sono i fattori che hanno portato a ritenere la proposta di variante urbanistica pervenuta, accoglibile. La modifica normativa proposta prevede la possibilità di insediare negli edifici esistenti un'attività artigianale di produzione e vendita di birra, già presente sul territorio comunale nel tessuto artigianale, ma in area ove ha difficoltà per il carico e lo scarico della merce, non può ampliarsi e non è possibile insediare quale attività complementare il pubblico esercizio. Gli ampi volumi della bocciofila appaiono adeguati per l'attività di produzione che potrà così ampliarsi, la degustazione con pubblico esercizio potrà essere insediata nelle



superfici già ad oggi destinate a tale attività e l'area pertinenziale è già attrezzata per la sosta e per il carico e scarico, senza necessità di ulteriore impermeabilizzazione di suolo. L'intervento programmato interviene nell'ottica della riqualificazione e riuso delle volumetrie esistenti, mediante l'insediamento di un'attività ritenuta comunque compatibile, trattandosi di attività di tipo artigianale e non industriale.

La Variante urbanistica proposta intende pertanto procedere, mediante sottoscrizione di accordo con i privati, ammettendo sull'area in oggetto l'uso "*c.1 – artigianato produttivo e di servizio laboratoriale*" con attività complementare il pubblico esercizio b2.9. La proposta urbanistica presentata e ritenuta accoglibile, interviene con una modifica di carattere normativo all'art.99 "*Zone F.1 – attrezzature pubbliche di interesse generale*" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, introducendo il comma 24 di cui di seguito.

*"24. Nella zona F.1 ubicata in Via dei Mille, inclusa nel parco Urbano del Capoluogo, distinta in tavola 2.4. con la lettera C è ammesso, oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'insediamento di attività artigianali c.1 – "artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale", nei limiti e con le caratteristiche indicati nell'accordo procedimentale sottoscritto in data ..... . Al fine di una più organica ed integrata valorizzazione dell'area è ammesso l'insediamento complementare di attività commerciali e pubblici esercizi (b2.9) strettamente connessi e funzionali all'attività artigianale insediata."*

### **3.2. Presumibili impatti derivanti dall'attuazione della variante specifica**

In riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS dell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006, si esprime quanto di seguito:

#### **1. Caratteristiche della Variante, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:**

- a. *In quale misura la Variante 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*

La Variante proposta, trattandosi di modifica puntuale e limitata all'introduzione di un ulteriore uso oltre gli ammessi, non diviene elemento di riferimento per altri progetti od attività se non in un possibile eventuale percorso enogastronomico che si potrebbe sviluppare in territorio comunale e sovra comunale. La sua posizione strategica, ovvero la vicinanza al centro storico e comunque l'inserimento in ambito urbano nonché l'affaccio su Via dei Mille, asse di scorrimento viario di rilevante importanza ma che può altresì costituire una sorta di vetrina, può innescare dinamiche socio economiche di sviluppo sul territorio.

Si rilevi che la variante normativa sostanzialmente consente il riuso delle superfici esistenti attualmente destinate a bocciofila, verso un uso produttivo artigianale.

- b. *In quale misura la Variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati*

La Variante propone una modifica normativa compatibile col P.T.C.P. di Reggio Emilia, nonché conforme alle previsioni ed ai programmi contenuti nel PRG vigente ed ai piani di settore in vigore. La proposta è altresì compatibile anche con il piano del rumore che interessa l'abitato di Correggio.

Si ritiene pertanto che il programma proposto non ravvisi influenze incidenti sulla pianificazione sovraordinata o di settore.

- c. *La pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile*

La Variante propone una modifica al PRG vigente nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento al contenimento dell'uso del suolo ed al riuso delle volumetrie esistenti. L'attività produttiva artigianale prevista non è soggetta ad AUA.

- d. *Problemi ambientali pertinenti al Piano o Programma*

La Variante non comporta alterazioni del paesaggio rispetto a quanto già previsto e presente, non determina l'impiego di risorse idriche sotterranee se non quelle distribuite attraverso la rete acquedottistica. L'attività dovrà, come già attuato per l'area su cui insiste, dotarsi di quei dispositivi e accorgimenti necessari a garantire la corretta gestione, il controllo e la manutenzione delle operazioni di carico/scarico, delle aree di stoccaggio, dei sistemi di estrazione/aspirazione vapori e di ventilazione dei locali.

- e. *La rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)*

La Variante al PRG, non comporta alcuna modifica dal punto di vista ambientale e della sostenibilità trattandosi comunque di un'attività già in essere sul territorio comunale, organizzata e strutturata per il corretto smaltimento dei rifiuti prodotti.

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

- a. *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti*

Gli impatti previsti dalla presente Variante sul territorio comunale sono da ritenersi trascurabili, trattandosi di delocalizzazione di un'attività artigianale non impattante in un contenitore già esistente e dotato di un'area pertinenziale adeguata per lo scarico e carico della merce. Oltremodo l'area è servita da una viabilità di scorrimento e l'accesso e l'uscita possono avvenire in sicurezza. Gli effetti che può determinare sul territorio sono la riqualificazione ed il riuso di volumetrie attualmente destinate all'abbandono, l'attrattività dal punto di vista enogastronomico, la compartecipazione alla valorizzazione commerciale del centro storico del capoluogo e l'offerta di posti di lavoro, a fronte di emissioni di vapori in atmosfera controllati e di particolari accorgimenti nello scarico delle acque e nello smaltimento dei reflui, questi ultimi già oggetto di valutazione nella pratica di insediamento dell'attività stessa nel 2009.

La reversibilità verso un riuso degli immobili e dell'area secondo i parametri ammessi diffusamente nelle zone F.1 - C è comunque sempre ammesso.

In merito alla permeabilità dei suoli, la Variante non interviene con previsioni di nuove costruzioni e non richiede l'adeguamento degli standards di parcheggi che potrebbero determinare ulteriori superfici impermeabilizzate.

Relativamente alla qualità dell'aria, la Variante non determina variazioni sull'entità del traffico veicolare e sulle emissioni in atmosfera che ci sono attualmente.

Per quanto riguarda il rumore, la Variante non determina incremento dello stato attuale.

- b. *Carattere cumulativo degli effetti*

Per l'entità e le caratteristiche della Variante, non sono previsti impatti sulla vegetazione, che verrà preservata, sulla qualità dell'aria e sul clima acustico, pertanto si ritiene che essa determini impatti sull'ambiente pressoché nulli.

- c. *Natura trasfrontaliera degli effetti*

Nessuno

- d. *Rischi per la salute umana, per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)*

Non esistono rischi per la salute umana.

e. *Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)*

La Variante propone modifiche non rilevanti rispetto a quanto già programmato dallo strumento urbanistico in vigore, che interessano prevalentemente il capoluogo senza particolari ripercussioni sulle popolazioni già presenti sul territorio.

f. *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*

La modifica proposta non comporta alterazione del patrimonio naturale e culturale e non determina utilizzo del suolo diverso da quello già programmato

g. *Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

La Variante si inserisce in un ambiente urbano esistente in cui non sono presenti aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

### **3.3. Valutazione degli effetti ambientali**

1. Mobilità e traffico

La proposta di Variante non prevede aumento significativo dei flussi di traffico in quanto trattasi di un laboratorio di produzione a livello artigianale con, quale attività complementare, la conferma del pubblico esercizio. I carichi di traffico sono determinati durante il giorno dagli addetti al laboratorio e dai piccoli mezzi di trasporto dei prodotti sia quali materie prime che elaborati e questi possono essere ritenuti assimilabili a quelli che può comportare un'attività sportiva ricreativa. Nelle ore serali i flussi di traffico sono i medesimi dell'attività di pubblico esercizio già ammessa ed insediata. La viabilità esistente risulta comunque già adeguatamente dimensionata e regolamentata per il traffico attuale e determinato dall'attività in programma.

Le aree a parcheggio pertinenziale sono già dimensionate per il pubblico esercizio e per l'attività sportiva ricreativa, pertanto si ritiene il cambio d'uso programmato sostenibile. Al contempo, l'area cortiliva è già organizzata per consentire il carico e scarico delle merci.

2. Atmosfera e qualità dell'aria

La proposta di variante urbanistica non comporta emissioni in atmosfera e/o alterazione della qualità dell'aria rispetto alla situazione attuale. L'attività artigianale è già dotata di impianti di aspirazione ed estrazione dei vapori che potrà qui delocalizzare insieme alle altre attrezzature.

3. Rumore

La proposta di variante avviene in coerenza con la zonizzazione acustica comunale. La modifica non comporta aumento del rumore né per la tipologia di attività insediata ed insediabile, né per un aumento dei flussi di traffico rispetto alla situazione attuale, che sono ritenuti trascurabili.

4. Campi elettromagnetici

Non sono presenti campi elettromagnetici nelle vicinanze e la variante proposta non ne prevede

5. Rifiuti

La proposta di variante allo strumento urbanistico non prevede l'insediamento di attività che possano determinare un incremento dei rifiuti del ciclo urbano rispetto a quelli già in essere. Trattasi comunque di attività già insediata sul territorio e dotata di quegli accorgimenti di smaltimento dei reflui da produzione necessari e specifici per il proprio ciclo produttivo.

6. Servizi a rete

L'area è servita da tutti i servizi a rete quali corrente elettrica, acquedotto, gas e rete fognaria separata acque bianche e reflue.

7. Bilancio energetico e Clima

La proposta di variante urbanistica non comporta variazioni di bilancio energetico e clima.

8. La rete ecologica: flora e fauna

Non si rilevano modifiche alla flora e alla fauna presenti in ragione della variante urbanistica proposta.

9. Elementi di tutela, Paesaggio e archeologia

La variante proposta non interviene su zone di tutela.

### **3.4. Considerazioni conclusive**

Visto quanto sopra descritto ai punti precedenti e in considerazione:

- della natura e dell'entità della Variante Specifica in adozione, volta a promuovere il riuso e la riconversione di volumetrie esistenti sul territorio attualmente destinate all'abbandono;
- della posizione dell'area oggetto di modifica urbanistica, in quanto inserita all'interno del territorio urbanizzato in posizione strategica dal punto di vista dell'assetto viabilistico ma anche della popolazione potenzialmente attratta;
- della funzione di attrazione dal punto di vista enogastronomico e di promozione dell'attività commerciale nelle aree centrali del capoluogo;
- del mantenimento sul territorio comunale di un'attività artigianale in espansione con possibilità di insediare nuovi addetti;
- della sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda i temi aria, acqua e rumore nonché per la presenza dei servizi a rete e puntuali necessari;

si ritiene che complessivamente le trasformazioni previste dalla variante in oggetto determinino una influenza irrilevante sul sistema territoriale fisico ed antropico, trattandosi di interventi inseriti in un contesto già urbano e limitati rispetto le previsioni e programmi già in essere, e non siano pertanto da assoggettarsi a VAS.

In fede  
IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA  
Ing. Fausto Armani  
(firmato digitalmente)