M.A.A.T. srls
via V. Veneto n.9
42017 - Novellara - RE -
C.F. e P.Iva 02838640353

mail: posta@maat-re.it
tel. 0522 1700 418
www.maat-re.it

# SINTESI NON TECNICA

INCARICATO: Dott. Luca Dall'Aglio
DATA: Dicembre 2021
RIF: 21AT067

# "VARIANTE 1" AL PIANO PARTICOLAREGGIATO P.R. 11 VIA DON STURZO – LOC. MONTICELLI QUATTRO CASTELLA (RE)

COMMITTENTE:
ANDRIA - Cooperativa di abitanti
via Sante Mussini, 9
Correggio (RE)

# Indice generale

Introduzione .....3

Finalità.....4

Contestualizzazione dell'area.....6

Inquadramento territoriale.....6

Caratteristiche del progetto.....8

Verifica idoneità del sito.....9

Azioni e criticità ambientali .....11

Alternative.....11

Caratteristiche degli impatti e delle aree.....12

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.....12

Rischi per la salute umana o per l'ambiente.....12

Entità ed estensione nello spazio degli impatti.....12

Valore e vulnerabilità dell'area interessata.....12

Conclusioni.....13

# Introduzione

Il presente elaborato illustrativo rappresenta la sintesi non tecnica del rapporto ambientale e territoriale allegato alla proposta di Variante (denominata “Variante 1”) al Piano Particolareggiato P.R. 11 in località Monticelli di Quattro Castella (RE): questo viene redatto in osservanza del quadro legislativo vigente, al fine di favorire la più ampia partecipazione del pubblico e la trasparenza delle scelte operate dal piano, mediante l'uso di un linguaggio non tecnico e una descrizione di sintesi degli argomenti più analiticamente sviluppati nel rapporto ambientale e territoriale.

# Finalità

Finalità della Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale, parte integrante di ciascuno strumento di pianificazione, è quello di verificare la conformità delle scelte di piano agli obiettivi generali della pianificazione, nonché agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, al fine di garantire che le scelte contenute nel piano concorrano a un equilibrato rapporto tra sviluppo e salvaguardia del territorio; tale valutazione si configura pertanto del processo stesso di pianificazione. Essa è volta ad individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall'attuazione delle singole scelte di piano e consente, di conseguenza, di selezionare tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti ai predetti obiettivi generali del piano.

Nel contempo, individua le misure di pianificazione volte ad impedire , mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali e territoriali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate. La procedura è dunque orientata a fornire elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni definitive del piano e consente di documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte strategiche, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato del territorio. Infine fornisce gli strumenti per la predisposizione di un sistema di monitoraggio degli effetti del piano, con riferimento agli obiettivi di partenza e ai risultati prestazionali attesi.

Al fine di affrontare in modo completo e coerente la valutazione, il presente documento è stato sviluppato riorganizzando i contenuti dell’atto in modo da rendere maggiormente chiara ed esplicita la procedura logica di valutazione strutturata su:

- presentazione dell’oggetto di valutazione ;
- definizione del contesto territoriale e indirizzi di programmazione ;
- analisi del quadro di riferimento ambientale ;
- individuazione delle problematiche esistenti;
- analisi di coerenza;

- valutazione dei possibili effetti dovuti alla realizzazione del programma.

# Contestualizzazione dell’area

## *Inquadramento territoriale*

L’intervento si colloca all’interno del Comune di Quattro Castella (RE) in località Monticelli, e si sviluppa nell'area compresa tra via Don Sturzo, il Rio Enzola e il nucleo storico di loc. Monticelli. L’area è ubicata nella zona sud-ovest rispetto all'abitato di Quattro Castella, ad ovest del territorio comunale, al confine con ambiti agricoli al di là del Rio Enzola. La “Variante 1” conferma una superficie territoriale di circa 48.900 mq.

L'area interessata dal progetto sarà raggiungibile sia da via Don Sturzo che da via Risorgimento, attraverso la previsione di una sistemazione dell'area di sosta del parco del Melograno. Inoltre il Piano prevede la realizzazione di elementi per una migliore connessione ciclo-pedonale tra il nuovo quartiere e il centro di Quattro Castella attraverso il Parco del Melograno.

Trattandosi di una Variante interna ad un Piano Approvato sono già previsti tutti i servizi di rete, quali: fognature, rete acqua, rete elettrica, rete telefonica. Le soluzioni tecnologiche previste non richiedono l'utilizzo di gas naturale per il riscaldamento, ma la rete sarà comunque inerita nella progettazione.

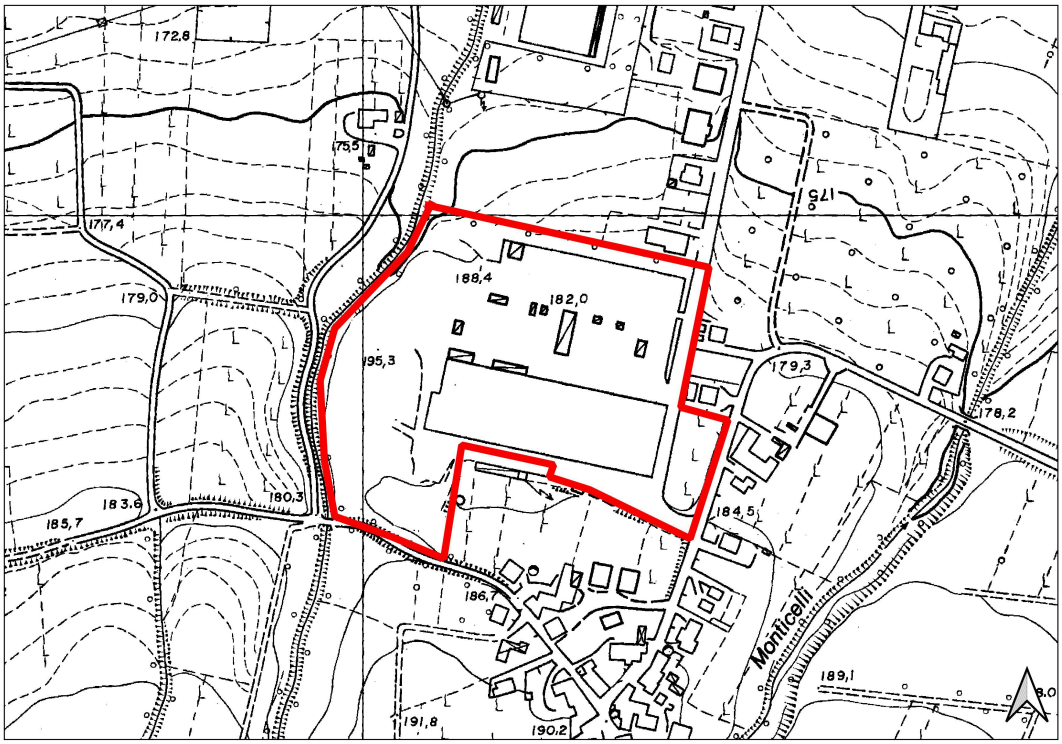


*Illustrazione 1: Individuazione dell'area di Variante su CTR*

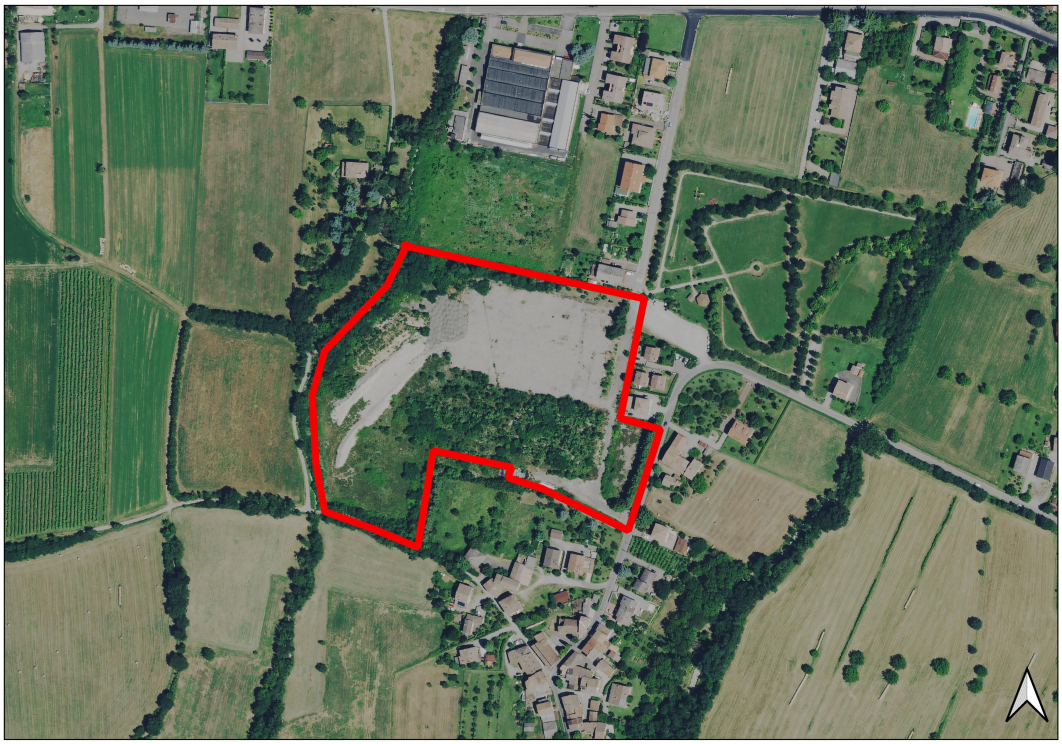

*Illustrazione 2: individuazione dell'area di variante su ortofoto*

## *Caratteristiche del progetto*

La “Variante 1” si pone l’obiettivo di rendere maggiormente flessibile la progettazione degli interventi di attuazione nel tempo del Piano, riconoscendo la possibilità di variazione delle esigenze abitative negli anni. Questo obiettivo viene perseguito mantenendo invariato l'assetto generale del comparto, il suo dimensionamento ed il perimetro; andando, però, ad inserire azioni migliorative come: l'incremento del verde pubblico, la riduzione della superficie utile ed il potenziamento delle connessioni ciclo-pedonali tra l'area di intervento ed il centro del paese.

Oltre alle connessioni lineari il Piano si prefigge anche l'obiettivo di migliorare il dialogo con il contesto, in particolare di dare maggiore rilevanza al Parco del Melograno, attraverso la sistemazione delle aree pertinenziali ed un collegamento diretto con le aree residenziali in progetto.

Dal punto di vista numerico la “Variante 1” mantiene lo stesso Volume Utile uguale a 22.680 mc che corrisponde ad una superficie utile pari a 8.400 mq del Piano di Recupero vigente, che è stata rivista applicando le definizioni uniformi della Regione Emilia-Romagna attraverso le modalità di conversione previste dagli strumenti urbanistici comunali, riducendo in questo modo la nuova superficie utile a soli 6.074 mq per i quali si prevede di realizzare circa 55 alloggi con la possibilità di variazione del 15% (quindi un massimo di 64 alloggi). Proponendo una combinazione di soluzioni abitative che tengano conto della possibilità di realizzare alloggi con dimensioni e costi più contenuti, quindi prediligendo soluzioni aggregare rispetto a case abbinate o singole.

Complessivamente, dal punto di vista urbanistico la Variante prevede una riduzione della Superficie Utile (-2.259 mq) e un incremento del Verde Pubblico (+7940 mq).

*Illustrazione 3: Piano Vigente*

*Illustrazione 4: Variante 1*

## *Verifica idoneità del sito*

*Illustrazione 5: Stato attuale dell'area*

*Illustrazione 6: Stato attuale dell'area*

L'area P.R. 11 “ex Fornace” attualmente si presenta in buona parte sgombra in quanto i fabbricati produttivi presenti sono stati da tempo demoliti e gli inerti da demolizione smaltiti. Della vecchia attività di fornace rimangono solo alcune cisterne interrate, attualmente in fase di procedura di bonifica, conclusa la quale saranno rimosse e opportunamente smaltite.

Tutto il comparto si presenta piano, allo stesso livello altimetrico, in quanto la precedente attività produttiva aveva proceduto ad un livellamento di tutta l'area per consentire una più agevole conduzione delle lavorazioni.

Si sottolinea che facendo riferimento ad un Piano Approvato e vigente tutta l'area (anche se

sgombra) è da considerarsi come vera e propria area urbana.

Attualmente l'area non presenta caratteristiche di pregio naturalistico o ambientale, mentre ricade all'interno di due ambiti di tutela paesaggistica: uno *"ope legis"* relativo all'area di rispetto del corso d'acqua "Rio Enzola" che scorre sul margine occidentale del comparto; l'altro "decretato" dovuto al riconoscimento di area di notevole pubblico delle zone ai piedi del castello di Bianello (vincolo che si estende fino a via De Gasperi).

Inoltre è presente anche un'importante area naturalistica, riconosciuta di elevato interesse tra i siti Natura 2000 come ZCS (zone speciali di conservazione) con il codice IT4030024. Quest'area ZCS comprende i quattro colli, molto simili per altezza e dimensioni, posti lungo un caratteristico allineamento est-ovest che segna il margine della collina nel suo sbocco nella pianura. L'allineamento dei colli e la loro spiccata regolarità, ben percepibile dalla strada pedemontana, caratterizza fortemente il paesaggio della zona, conferendogli un inconfondibile aspetto. Oltre a questo l'area è anche Oasi Naturalistica LIPU dal 1993.

Il comparto ai fini del progetto di urbanizzazione non presenta altri particolari "impedimenti" quali passaggi di linee elettriche di distribuzione (AT) o relative cabine di trasformazione primaria, installazioni di stazioni radio base, dorsali di distribuzione del gas metano o altri impianti tecnologici. Mentre, in fase di trasformazione, andrà tenuto conto del particolare contesto paesaggistico-naturalistico in cui è inserito.

# Azioni e criticità ambientali

L'analisi dello stato dell'ambiente approfondisce le analisi delle componenti ed elementi di maggiore interesse e significatività ambientale del contesto locale, approfondendo i temi che possono essere interessati in modo più significativo dalla realizzazione del progetto. I dati utilizzati per l'analisi dello stato dell'ambiente, e l'individuazione degli aspetti potenzialmente critici o delle valenze locali, sono quelli forniti dagli enti territoriali competenti e studi ufficiali pubblici.

Viste le dimensioni dell'area, circa 48.900 mq, facenti parte di un Piano Particolareggiato già approvato, e che è stato valutato positivamente anche sotto il profilo ambientale secondo la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, e per il quale sono già state eseguite le principali opere di demolizione si sono rilevate possibili criticità di natura ambientale legate ai temi: paesaggistico (essendo l'area interessata da due diversi vincoli), ambientale (essendo l'area oggetto di procedura di bonifica di parte del sito) e territoriale (in quanto il PRG prevede la ricomposizione sella struttura plani-altimetrica originale del comparto, reso completamente pianeggiante dal precedente insediamento produttivo). Dal punto di vista insediativo e della mobilità, invece, non ci si attendono criticità e non si rilevano elementi di attenzione.

## *Alternative*

Trattandosi di Variante ad un Piano approvato nel 2011, la principale alternativa considerata è "l'ipotesi 0" cioè quella di mantenere inalterato quanto previsto dal Piano Particolareggiato approvato. Le alternative, in questo modo, riguardano solo la distribuzione dei volumi limitatamente all'interno dell'ambito. In conclusione le eventuali ipotesi alternative avrebbero aggravato gli impatti del progetto sull'ambiente visto che la nuova proposta incrementa in modo sensibile la dotazione di verde pubblico e riduce la superficie utile.

# Caratteristiche degli impatti e delle aree

Viste le caratteristiche dimensionali dell'intervento e le caratteristiche dell'area che presenta particolari elementi di attenzione rappresentati sia dagli ambiti di natura paesaggistica che da quelli di tipo naturalistico-ambientale, il Piano introduce principi di particolare attenzione.

### *Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti*

Gli unici “impatti” o meglio le uniche condizioni che andranno a modificarsi sono quelle relative al disegno insediativo dell'area. Questi cambiamenti, analizzati precedentemente in chiave paesaggistica, regime delle acque e acustica, sono di tipo permanente e non reversibile. Discorso differente si può fare per l'attività cantieristica, che indurrà impatti superiori, soprattutto per quanto riguarda il rumore ed il traffico indotto (veicoli pesanti), ma questi impatti saranno molto limitati nel tempo e comunque completamente reversibili una volta finita l'attività.

### *Rischi per la salute umana o per l’ambiente*

Il tipo di intervento in progetto non prevede rischi per la salute umana o per l'ambiente, se non eventuali incidenti in fase di cantiere.

### *Entità ed estensione nello spazio degli impatti*

L'eventuale entità degli impatti, che possono essere legati a rumore, acque e paesaggio, potrà essere solo a livello locale interno al comparto stesso.

### *Valore e vulnerabilità dell’area interessata*

L'area interessata dall'intervento non presenta particolari caratteristiche di vulnerabilità, in quanto si tratta di un area da considerare già urbanizzata.

# Conclusioni

Lo Studio di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, relativo alla “Variante 1” al Piano di Recupero 11 in località Monticelli in via Don Sturzo a Quattro Castella (RE), che prevede di attualizzare i contenuti del Piano di Recupero riconoscendo le mutate esigenze abitative delle famiglie e le nuove necessità della comunità. La proposta è quella di mantenere invariata l’impostazione urbanistica generale del P.R. Vigente, l’assetto urbanistico generale del comparto, la capacità edificatoria complessiva, il suo dimensionamento e il perimetro; andando, invece, ad adeguare le connessioni con gli ambiti limitrofi e il territorio oltre che ad accrescere gli elementi di flessibilità della progettazione che consentano di portare a compimento in modo armonico il Piano in considerazione delle necessità che emergeranno nel tempo durante le diverse fasi attuative.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, che tengono conto sia dei fattori ambientali che di quelli territoriali, e del fatto che la “Variante 1” prevede una riduzione della Superficie Utile (-2.259 mq) e un incremento del Verde Pubblico (+7940 mq), si può concludere che da un punto di vista ambientale non sussistono particolari criticità in relazione alla Variante proposta.

Si ricorda che l'area è interessata da alcune emergenze di carattere paesaggistico e naturalistico-ambientale che dovranno essere tenute in opportuna considerazione durante il processo di monitoraggio dell'attuazione delle azioni di Piano.

Si può pertanto affermare che il progetto non comporterà effetti negativi né sull’ambiente circostante studiato né avrà impatti significativi sul territorio.

Si ricorda, comunque, che il progetto ha valenza strettamente locale viste sia la dimensione che la tipologia di intervento prevista.

Novellara, Dicembre 2021

Dott. Luca Dall'Aglio