

Pratica SAC n. 27577/2021

**Provincia di Reggio Emilia**  
Servizio Pianificazione Territoriale  
Piazza Gioberti n. 4  
42121 Reggio Emilia  
PEC: [provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it](mailto:provinciadireggioemilia@cert.provincia.re.it)

**OGGETTO: Valsat della Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) relativa alla delocalizzazione della sede di Lidl Italia srl (Via Fiorentina/Via Strada Statale 467) in Comune di Casalgrande, adottata con DCC n. 95 del 29/12/2021 – rapporto istruttorio**

Viste le disposizioni normative in tema di valutazione ambientale di piani e programmi:

- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, Parte seconda, in tema di valutazione ambientale di piani e programmi;
- Legge Regionale n. 20/2000 e Legge Regionale n. 24/2017 in tema di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani urbanistici comunali.

Visto l'art. 15 comma 5 della Legge Regionale n. 13/2015 si trasmette il seguente Rapporto istruttorio.

### RAPPORTO ISTRUTTORIO

Visti gli elaborati costitutivi della Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Casalgrande relativa alla delocalizzazione della sede di Lidl Italia srl (Via Fiorentina/Via Strada Statale 467), adottata con DCC n. 95 del 29/12/2021, trasmessi dal Comune di Casalgrande con note prot. n. 1035 e 1037 del 20/01/2022, acquisite agli atti ai prot. n. PG/2022/8719 e 8831 del 20/01/2022.

Viste le note del Comune di Casalgrande, prot. n. 18875, 18885 e 18889 del 19/10/2022, acquisite agli atti ai prot. n. PG/2022/171634, 171693 e 171696 del 19/10/2022, con cui sono state trasmesse le integrazioni e i pareri degli Enti ed è stato comunicato che durante il periodo di pubblicazione e deposito degli elaborati di Variante con avviso sul BURERT n. 23 del 02/02/2022 non sono pervenute osservazioni.

Vista infine la nota del Comune di Casalgrande, prot. n. 19401 del 27/10/2022, acquisita agli atti al prot. n. PG/2022/177258 del 27/10/2022 con cui è stata completata la trasmissione dei pareri degli Enti.

**Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna**

**Area Autorizzazioni e Concessioni Ovest**

**Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia**

piazza Gioberti, 4 – 42121 Reggio Emilia | tel 0522 336011 | re-urp@arpae.it | pec: aore@cert.arpa.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5 – 40139 Bologna | tel 051.6223811 | pec: dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Considerato che dal Rapporto ambientale e dagli elaborati della Variante al PSC e al RUE emerge che:

- la Variante in esame al PSC e al RUE del Comune di Casalgrande interessa un'area con estensione pari a 9.185 mq posta lungo via Strada Statale (SP 467) dove è prevista la delocalizzazione del punto vendita Lidl attualmente ubicato in via Fiorentina/via Strada Statale; l'area oggetto di Variante è delimitata ad est dalla linea ferroviaria Reggio Emilia - Sassuolo, ad ovest da via Strada Statale e a nord da via Santa Rizza, mentre a sud confina con un lotto su cui è presente un'attività commerciale facente parte del medesimo ambito di PSC e RUE ma non oggetto di Variante; lungo i confini nord ed ovest è presente la pista ciclopedonale che costeggia via Strada Statale e via Santa Rizza;
- nel PSC vigente la sede attuale di Lidl è individuata nel territorio urbanizzato in “ambiti produttivi consolidati” che identificano insediamenti produttivi esistenti o da completare, con opportunità di insediamento di attività sia produttive, sia di servizio che di natura commerciale; l'ambito dove è previsto il trasferimento di Lidl ricade invece in “ambiti urbani consolidati” (art. 6.2 del PSC) che identificano parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di prevalenti funzioni residenziali, con intercluse attività commerciali, terziarie, artigianali di servizio e produttive, ricettive, per servizi privati o di interesse pubblico; in tale ambito gli interventi di riqualificazione con incremento del carico urbanistico con superficie fondiaria superiore a 5.000 mq sono attuabili previo inserimento in POC;
- nel RUE vigente la sede attuale di Lidl è individuata in “ambiti per attività commerciali esistenti”, mentre l'area dove è previsto il trasferimento è individuata in “sub-ambiti urbani a destinazione commerciale” (art. 21.6 del RUE);
- la Variante prevede la modifica dell'art. 6.2 “Ambiti urbani consolidati” e dell'art. 6.17 del PSC “Strategie del PSC in ordine alle politiche di valorizzazione commerciale”, nonché degli artt. 21.13 “Ambiti per attività commerciali esistenti” e 21.6 del RUE “Sub ambiti urbani a destinazione commerciale” e della Tavola 1B del RUE, al fine di consentire:
  - la delocalizzazione dell'esistente struttura di vendita alimentare Lidl (medio piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita minore di 1.500 mq) dall'attuale sede di via Fiorentina/via Strada Statale (SP 467) a quella di via Strada Statale;
  - l'attuazione del nuovo comparto attraverso intervento diretto convenzionato;
  - l'introduzione di usi specifici per il fabbricato attuale sede di Lidl, che a seguito del trasferimento dell'attività commerciale sarà riqualificato con destinazioni d'uso a carattere assistenziale/ricreativo/associativo;
- negli elaborati si evidenzia che il nuovo punto vendita Lidl avrà superficie utile pari a 2.000 mq e superficie di vendita pari a 1.400 mq; sono previsti 108 posti auto pertinenziali e 59 posti auto pubblici, con accesso unico dalla SP 467; il verde pubblico di cessione, pari a circa 1.300 mq, è previsto lungo la linea ferroviaria dove è presente un dislivello di circa 4 metri; negli elaborati si evidenzia che è previsto anche il ripristino del collegamento con i lotti frontisti di Via Santa Rizza mediante il sovrappasso esistente adiacente la ferrovia, attualmente non in utilizzo, con realizzazione di una viabilità pubblica interna veicolare e

pedonale collegata al parcheggio Lidl; il progetto prevede la completa demolizione del fabbricato attualmente presente nell'area di Variante;

- nel Rapporto ambientale è contenuta un'analisi di inquadramento delle componenti ambientali interessate dagli interventi previsti in attuazione della Variante, seguita da approfondimenti e valutazioni in merito ai temi ambientali (aria, paesaggio, acqua, suolo e rischio sismico, salute umana - rumore, inquinamento luminoso, inquinamento elettromagnetico - rifiuti, energia, trasporti); tali valutazioni sono in parte riprese dagli approfondimenti specialistici compresi negli elaborati ed in parte fanno riferimento ad indicazioni generali che dovranno trovare riscontro nelle successive fasi di progettazione dell'intervento; ad esempio, in riferimento agli aspetti energetici, nel Rapporto si evidenzia che la progettazione sarà rivolta a ridurre i consumi, a migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio e ad utilizzare fonti rinnovabili, con accorgimenti quali l'utilizzo di materiali e di sistemi di illuminazione a basso consumo energetico e interventi quale la realizzazione un impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato;
- in sintesi nel Rapporto ambientale si ritiene che l'intervento previsto in attuazione della Variante in esame non determinerà una variazione significativa degli effetti/impatti ambientali rispetto alla situazione attuale; come sopra riportato, nel Rapporto si sottolinea che adeguate soluzioni tecnologiche e progettuali potranno contribuire alla riduzione dei consumi di energia e delle emissioni in atmosfera.
- Di seguito sono richiamati i vari approfondimenti specialistici:
  - Relazione idraulica; il progetto del nuovo punto vendita Lidl prevede la realizzazione di un nuovo sistema fognario a reti separate per acque bianche e nere; con riferimento al Piano di gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), in relazione al Reticolo Secondario di Pianura l'area oggetto di intervento è individuata come zona P2 – M caratterizzata da alluvioni poco frequenti; in applicazione di quanto previsto all'art. 5.2 della DGR 1300/2016, negli interventi di trasformazione urbanistica è necessario garantire l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana, e di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio; al fine di garantire l'invarianza idraulica, nella relazione si evidenzia che i volumi di laminazione necessari a soddisfare il requisito dell'attenuazione idraulica sono pari a 189 mc per l'area privata e 60 mc per l'area pubblica e si precisa che in fase di progettazione tali volumi potranno essere ottenuti mediante il sovradimensionamento delle condotte oppure con la realizzazione di un vaso superficiale oppure ancora attraverso un vaso in vasca con deflusso a gravità; nella Relazione idraulica è inoltre contenuta una stima per il dimensionamento di un sistema di accumulo per il recupero ed il riuso delle acque meteoriche provenienti dalla copertura per l'irrigazione delle aree verdi;
  - Valutazione previsionale di impatto sul traffico; nello studio vengono stimati il traffico veicolare e le variazioni dell'assetto viabilistico previste a seguito dello spostamento

della sede Lidl; in particolare sono stati analizzati gli effetti di redistribuzione del traffico afferente alla struttura commerciale sulla rete stradale e valutati gli esiti sulla circolazione nell'area di influenza nei momenti di massimo traffico; i dati di traffico utilizzati per la stima dei flussi attuali sono stati ricavati mediante rilievi effettuati a giugno 2021 sulle strade ritenute a maggior rilevanza: SP 467, via Fiorentina, via Santa Rizza e la rotonda posta all'intersezione tra questi assi stradali;

a differenza dell'attuale sede Lidl, che presenta due accessi, uno sulla SP 467 e uno su via Fiorentina utilizzato prevalentemente dai mezzi pesanti, nella nuova sede è previsto un unico accesso (auto e mezzi pesanti) sulla SP 467; per tale accesso si prevede la realizzazione di una corsia dedicata per la svolta a sinistra per chi proviene dalla rotonda e l'istituzione della svolta obbligata a destra in uscita;

nello studio si assume che il nuovo punto vendita non determini flussi di traffico molto superiori rispetto a quelli che interessano la sede Lidl attuale; per una stima che tenesse conto anche della capacità attrattiva del nuovo punto vendita è stato considerato un aumento di traffico basato sul maggior numero di parcheggi e sull'aumento della superficie di vendita, ipotizzando un incremento del traffico veicolare pari a 56 veicoli/ora;

attraverso la simulazione mediante un modello di traffico è stato valutato l'impatto attuale e futuro indotto dai flussi di traffico che circolano sulla rete stradale; dalle analisi emerge che, allo stato attuale, in condizioni di traffico intenso possono formarsi rallentamenti lungo la SP 467 provenendo da sud verso la rotonda di intersezione con via Fiorentina/via Santa Rizza; allo stato di progetto, considerando la nuova corsia di intersezione e i flussi veicolari indotti dal nuovo intervento, non sono evidenziate modifiche rilevanti rispetto alla situazione esistente, il tratto sulla SP 467 antecedente la rotonda rimane quello più rallentato e le velocità medie sugli archi stradali inseriti nel modello non subiscono variazioni significative; anche i livelli di servizio degli assi stradali rimangono inalterati;

negli elaborati integrativi è contenuto uno specifico approfondimento riguardante la sicurezza del nuovo assetto viabilistico che prevede l'inserimento della nuova corsia di intersezione per la svolta a sinistra per i veicoli provenienti dalla rotonda, dal quale emerge una situazione sostanzialmente inalterata tra stato attuale e stato futuro di progetto in termini di occorrenza media dei probabili conflitti sulla rete stradale;

- Valutazione previsionale di impatto acustico; nella zonizzazione acustica del Comune di Casalgrande l'area della nuova sede Lidl rientra in classe IV "aree di intensa attività umana", con valori limite assoluti di emissione pari a 60 dBA diurni e 50 dBA notturni; l'area ricade inoltre nella fascia A di rispetto del rumore ferroviario (DPR 459/98) i cui limiti sono pari a 70 dBA diurni e 60 dBA notturni; per le analisi sono stati individuati tre ricettori sensibili, corrispondenti a tre fabbricati residenziali posti in prossimità della nuova sede Lidl, per i quali è stato verificato il rispetto dei limiti acustici di classe IV e dei limiti delle fasce di rispetto A e B del rumore ferroviario, oltre che del criterio differenziale per gli ambienti abitativi; a seguito di rilevazioni fonometriche finalizzate a determinare il clima acustico dell'area è emerso che la sorgente sonora che incide sul contributo di fondo in modo pressoché continuativo è rappresentata dal traffico veicolare, la rumorosità delle aree a parcheggio

è stata considerata non rilevante rispetto a quella prodotta dal traffico veicolare e ferroviario;

le sorgenti sonore considerate per la valutazione previsionale di impatto acustico sono date dal traffico veicolare indotto, dalle attività di carico/scarico merci e rifiuti, dagli impianti tecnologici; a seguito di simulazioni modellistiche nello studio si evidenzia che sia allo stato attuale che allo stato futuro presso i ricettori considerati risultano rispettati sia i limiti acustici di immissione che quelli del rumore ferroviario; analogamente risultano rispettati i limiti acustici di emissione per le attività di carico/scarico merci e raccolta rifiuti e per gli impianti tecnologici; risulta rispettato anche il criterio differenziale per il periodo diurno, mentre per il periodo notturno si precisa che il criterio non si applica in quanto non risulta superata la soglia di rumore ambientale;

- Valutazione di interesse archeologico, nella quale è contenuto un inquadramento storico-archeologico riguardante la potenzialità e il rischio archeologico dell'area interessata dalla Variante; nello studio si evidenzia, in conclusione, che, sulla base della ricerca d'archivio condotta sui dati di scavo, l'area di intervento può essere considerata come appartenente ad una fascia a medio potenziale di ritrovamenti di interesse archeologico; al contempo nello studio si evidenzia uno scarso numero di segnalazioni riguardanti il contesto di intervento con mancanza di dati archeologici di riferimento nelle immediate prossimità dell'area di Variante; ciò nello studio viene attribuito alle caratteristiche geologiche del settore sudoccidentale del territorio di Casalgrande dove è presente una stratificazione di argille limose a carattere alluvionale che può aver determinato la copertura dei livelli antropici di interesse archeologico, che invece nel settore nord del territorio comunale appaiono in affioramento ad oltre i 2,5 metri di profondità dal piano campagna;
- Indagine ambientale, finalizzata alla verifica di conformità delle componenti ambientali ed in particolare del suolo rispetto agli standard qualitativi previsti dalla normativa vigente per la specifica destinazione d'uso commerciale (Tabella 1/B dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06); nella relazione si evidenzia che, a seguito di verifica su suolo e sottosuolo svolta mediante sondaggi effettuati all'esterno del fabbricato esistente oggetto di demolizione, i risultati analitici mostrano la conformità di tutti i campioni analizzati con i requisiti qualitativi previsti dalla normativa in materia ambientale.

Visti i pareri, allegati al presente rapporto istruttorio, di:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/14144 del 28/01/2022, ad esito favorevole a condizione che nelle successive fasi di cantiere, in particolare durante le attività di demolizione, siano adottati idonei accorgimenti atti a ridurre gli impatti, a tal fine i mezzi pesanti utilizzati per il trasporto dei materiali dovranno essere dotati di apposita copertura per evitare dispersioni aeree di polveri;

**Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna**

**Area Autorizzazioni e Concessioni Ovest**

**Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia**

piazza Gioberti, 4 – 42121 Reggio Emilia | tel 0522 336011 | re-urp@arpae.it | pec: aore@cert.arpa.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5 – 40139 Bologna | tel 051.6223811 | pec: dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2022/0012615 del 28/01/2022, ad esito favorevole a condizione che nelle successive fasi di cantiere siano previsti idonei accorgimento per ridurre gli impatti indotti dalla demolizione e dalla realizzazione del nuovo fabbricato; in particolare i mezzi pesanti per il trasporto di terre, sabbie, ecc. dovranno essere coperti per evitare dispersioni aeree di polveri;
- IRETI, prot. n. RT007039-P-2022 del 22/04/2022, ad esito favorevole per la fase urbanistica, con indicazioni e prescrizioni di cui andrà tenuto conto nelle successive fasi di progettazione;
- Snam rete gas spa, Centro di Reggio Emilia, prot. 258 del 06/10/2021, nota con cui si comunica che le opere e gli interventi previsti in attuazione della Variante in oggetto non interferiscono con impianti di proprietà di Snam rete gas;
- Ferrovie Emilia-Romagna, prot. n. 839 dell'11/02/2022, ad esito favorevole con prescrizioni riguardanti l'onere del richiedente nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli interventi ricadenti nella fascia di rispetto ferroviaria; nel parere è espresso inoltre l'assenso in linea tecnica ai fini della sicurezza alla realizzazione degli interventi previsti in attuazione della Variante in oggetto;
- Regione Emilia-Romagna, Settore Trasporti, Infrastrutture e Mobilità Sostenibile, determinazione dirigenziale n. 3362 del 24/02/2022, trasmessa con prot. n. 212942 del 01/03/2022, con la quale si autorizza, ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80, in deroga all'art. 49 dello stesso DPR, la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione totale dell'esistente lungo la linea ferroviaria Reggio Emilia - Sassuolo per il trasferimento della sede di una media struttura alimentare. Nella Determina si da atto che l'intervento previsto non altera significativamente la situazione presente nell'attuale fascia di rispetto ferroviaria in quanto fuori dalla fascia di rispetto il nuovo fabbricato in progetto è collocato ad una distanza dalla linea ferroviaria maggiore rispetto a quella dell'edificio esistente oggetto di demolizione e in quanto le opere previste all'interno della fascia di rispetto ferroviaria sono di modesta entità costruttiva e/o di facile rimozione.

Valutato che durante il periodo di pubblicazione e deposito a seguito di avviso sul BURERT n. 23 del 02/02/2022 il Comune di Casalgrande non ha ricevuto osservazioni relativamente alla Variante in oggetto, come dato atto dallo stesso Comune di Casalgrande nella nota prot. n. 18875 del 19/10/2022, acquisita agli atti al prot. n. PG/2022/171634 del 19/10/2022.

Tutto ciò premesso, si ritiene che, ai fini della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale della Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Casagrando, relativa alla delocalizzazione della sede di LIDL Italia srl, adottata con DCC n. 95 del 29/12/2021, non siano attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla sua attuazione, a condizione che sia rispettato quanto segue:

**Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna**

**Area Autorizzazioni e Concessioni Ovest**

**Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia**

piazza Gioberti, 4 – 42121 Reggio Emilia | tel 0522 336011 | re-urp@arpae.it | pec: aooe@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po 5 – 40139 Bologna | tel 051.6223811 | pec: dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

1. nelle successive fasi di progettazione e cantierizzazione dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri, allegati al presente rapporto istruttorio di:
  - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n. PG/2022/14144 del 28/01/2022;
  - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2022/0012615 del 28/01/2022;
  - IRETI, prot. n. RT007039-P-2022 del 22/04/2022;
2. tenuto conto di quanto riportato nella Tavola U4 "Proposta progettuale", al fine di contrastare il fenomeno dell'isola di calore, si chiede di adottare adeguate soluzioni progettuali al fine di aumentare la dotazione arborea, in misura compatibile con gli spazi disponibili e la loro funzionalità, al fine di garantire le migliori condizioni di ombreggiamento nelle aree destinate a parcheggio sia pubblico che pertinenziale;
3. con riferimento agli aspetti energetici, tenuto anche conto di quanto riportato nel Rapporto ambientale, nelle successive fasi di attuazione si chiede di sviluppare la progettazione del fabbricato al fine di prevedere soluzioni progettuali e tecnologiche utili per ottimizzare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio e più in generale per ridurre il fabbisogno energetico, massimizzando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quale ad esempio fotovoltaico previsto sulla copertura.

Il Dirigente  
del Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia

(Dott. Richard Ferrari)  
firmato digitalmente

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005