



COMUNE DI CAVRIAGO
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

PROCEDIMENTO UNICO

DITTA MGT SAS

(ART .53 L.R. 24/2017)



RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLA VARIANTE URBANISTICA ADEGUATA AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA N. 85 DEL 08/08/2025

Il Sindaco
Francesca BEDOGNI

L'Assessore all'Urbanistica
Luca BRAMI

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Roberta VITALE

Progettista variante al PSC e RUE
Arch ALDO CAITI

Comune di Cavriago:
Geom. Daniele CORRADINI
(Resp. Serv. Urbanistica - SUE - SUAP)

AGOSTO 2025

COMUNE DI CAVRIAGO

(Provincia di Reggio Emilia)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gruppo di lavoro

Ing. Simone Caiti
Arch. Giorgio Paterlini
Rag. Davide Rombi

Il progettista

Arch. Aldo Caiti

Agosto 2025
Prat 4894

1 - PREMESSA.....	4
2 - IL CONTESTO URBANISTICO EDILIZIO DI CORTE TEGGE.....	6
2.1 - LE ALTERNATIVE AL RICORSO AL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 53 DELLA L.R. 24/2017	9
3 - IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO NEL CONTESTO URBANISTICO AMBIENTALE	10
4 - LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE ED IL PROGETTO URBANO	16
5 - DESCRIZIONI DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE.....	22
6 - DESCRIZIONI DELLE VARIANTI NORMATIVE.....	22
7 – ASPETTI QUANTITATIVI DEL PROGETTO	23
8 – ALLEGATI:.....	24

1 - PREMESSA

Il Comune di Cavriago in Provincia di Reggio Emilia è dotato di PSC e RUE vigenti redatti ai sensi degli articoli 28 e 29 della L.R. 20/2000 approvati rispettivamente con D.C.C. n° 59 del 04/11/2003 e D.C.C. n° 1 del 09/01/2004 e successivamente variati.

L'entrata in vigore il 1° gennaio 2018 della nuova legge urbanistica regionale 24/2017, all'art. 3 a titolo "Adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso" comma 2, imponeva al Comune di avviare entro tre anni (poi portati a quattro) dall'entrata in vigore della legge stessa il procedimento di approvazione di una unica variante generale di adeguamento della pianificazione comunale vigente alle nuove disposizioni legislative regionali in materia urbanistica; detto procedimento doveva concludersi con l'approvazione della variante generale in argomento entro e non oltre il 1° gennaio 2023, prorogato poi al 1° gennaio 2024.

Terminato ora il regime transitorio 01/01/2018 - 01/01/2024, in conformità alle disposizioni dell'art. 4 della LR 24/2017 comma 7 non possono più essere adottate "varianti specifiche" ai piani urbanistici, ma possono essere attuate solamente le previsioni della pianificazione vigente relativa al territorio urbanizzato e riguardanti gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, gli interventi diretti, i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati.

Fanno eccezione i procedimenti speciali, ovvero il procedimento unico previsto dall'art. 53 e l'accordo di programma in variante disciplinato dall'art. 60 della medesima legge; tali strumenti ispirati a criteri di celerità ed efficienza comportano l'effetto di localizzazione dei progetti approvati, anche in variante alle previsioni urbanistiche vigenti, perciò configurandosi come un'eccezione alle ordinarie modalità di programmazione territoriale ed urbanistica delle trasformazioni del suolo.

Tale concetto è stato espresso nell'atto di coordinamento tecnico allegato alla delibera di Giunta regionale n. 1950 del 22/11/2021, ove si specifica che tali procedimenti speciali, proprio in ragione del carattere di specialità che li connota, possono continuare ad essere approvati in variante ai piani urbanistici formati con la legislazione previgente.

In particolare l'art. 53 della L.R. 24/2017 "procedimento unico" comma 1 lettera b) consente al Comune di promuovere lo svolgimento del procedimento unico per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività".

Al 2° comma lettera b) del medesimo art. 53 L.R. 24/2017 si specifica che "l'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il procedimento unico consente tra

l'altro" di approvare la "localizzazione delle opere e interventi" ...omissis, "in variante alla pianificazione territoriale vigente".

Il presente progetto, oggetto di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e trasmesso per la valutazione della conferenza dei servizi, propone l'ampliamento dell'attività produttiva M.G.T. sas che produce pezzi di meccanica di precisione per il mercato della subfornitura oleodinamica.

La ditta è insediata dal 2015 nella zona industriale di Corte Tegge in comune di Caviago su un lotto di 3.248 mq, classificato dal PSC e dal RUE come "ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti" APS(e1) ed il suo ampliamento verso sud ricade su terreni contigui ma attualmente classificati dagli strumenti urbanistici comunali come Coll c) "Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano".

Lo sviluppo del fabbricato produttivo e la relativa sistemazione esterna richiedono l'espansione del lotto produttivo di 5.052 mq, portando la superficie fondiaria aziendale ad un totale di 8.300 mq; la descrizione più dettagliata del progetto e dei parametri edilizi è contenuta nella Relazione tecnica del progetto edilizio.

Di seguito si riporta la localizzazione della sede aziendale su vista satellitare dell'intera area produttiva di "Corte Tegge" e l'area di intervento in giallo.



Il presente documento costituisce Relazione illustrativa delle modifiche che l'approvazione del progetto di ampliamento apporta ai vigenti strumenti urbanistici comunali PSC e RUE,

2 - IL CONTESTO URBANISTICO EDILIZIO DI CORTE TEGGE

La zona industriale di Corte Tegge viene individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Reggio Emilia come “ambito di qualificazione produttiva di rilievo sovracomunale consolidato” con un bacino di gravitazione che interessa i Comuni di Cavriago e di Reggio Emilia; il Piano provinciale prevede per questi ambiti interventi migliorativi e ulteriori contenute crescite insediative in contiguità all'esistente per rispondere al fabbisogno di sviluppo di attività già insediate, con l'obiettivo di sfruttare al meglio insediamenti correttamente localizzati nel territorio e già ben attrezzati e serviti dalle reti infrastrutturali.

Gli strumenti urbanistici dei due Comuni confermano la vocazione produttiva di un ambito insediatosi già negli anni '70: il nuovo PUG di Reggio Emilia disciplina gli interventi di addensamento e riqualificazione ecologico – ambientale per i terreni del suo comune completamente saturi; il PSC del Comune di Cavriago, accanto ad una estesa zona edificata, prevede la possibilità di nuova edificazione nei margini sud – est, sud e ovest dell'ambito, individuando un ambito APS(p) Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali di progetto, da attuarsi attraverso l'elaborazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Il PUA di Corte Tegge è stato presentato e realizzato per stralci attuativi: il 1^a stralcio, approvato nel 2007, regola l'edificazione della porzione più ampia (sub comparto A1, A2 e B) per un totale di 223.230 mq di Superficie Territoriale ST, il 2^a stralcio del 2009 riguarda il sub comparto C per un'estensione di 56.741 mq di ST, il 3^a stralcio del 2010-2011 riguarda il comparto D con 22.486 mq di ST.

Complessivamente la ST approvata assomma a 302.457 mq e coinvolge l'intera superficie della zona di espansione individuata dal PSC.

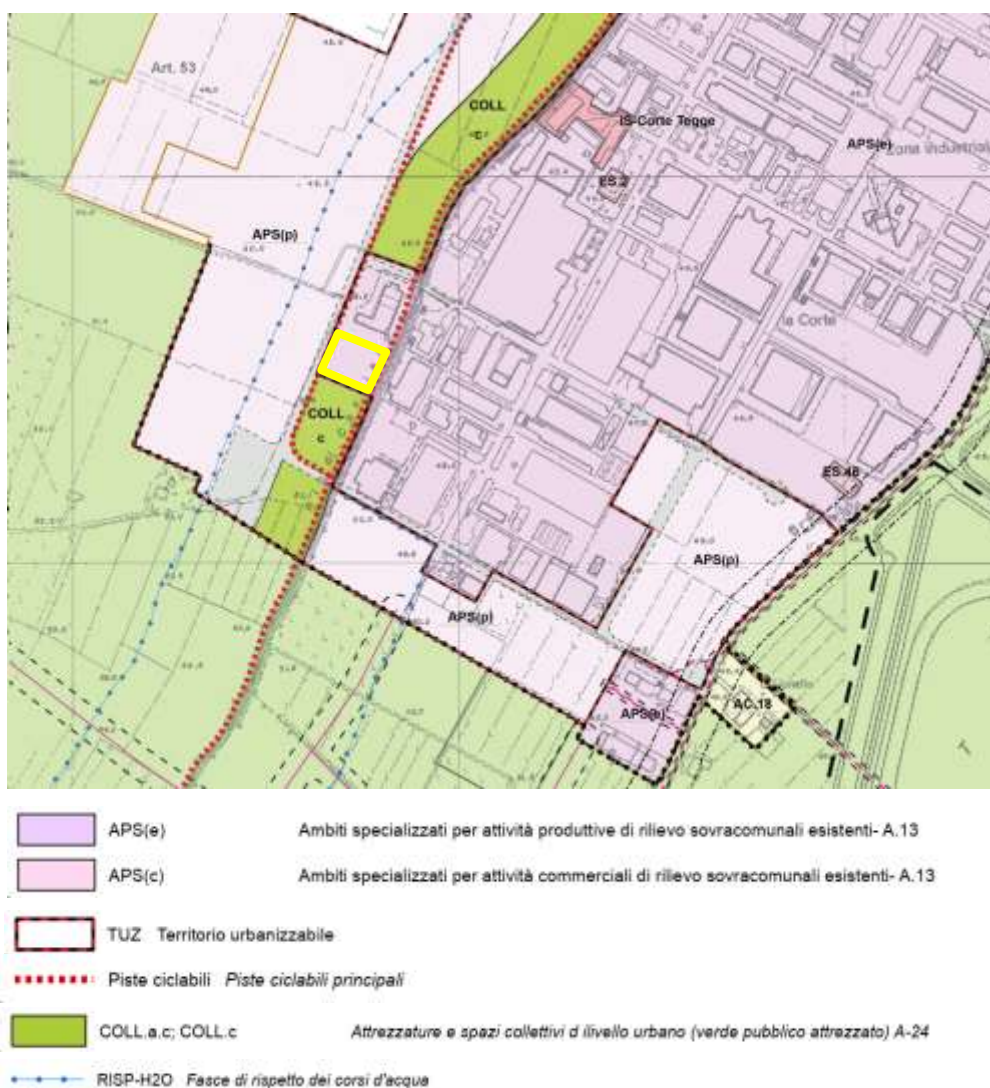
Recentemente la zona industriale ha avuto un ulteriore incremento tramite un Procedimento unico ex art. 53 che ha approvato l'ampliamento dell'azienda Walvoil Spa insediata nello stralcio A2 del PUA vigente per ulteriori mq 13263 mq di SC in aggiunta ai 12109 del POC originario, ampliamento che ha interessato il territorio agricolo confinante con lo stabilimento esistente e ha determinato una superficie fondiaria complessiva di circa 50.000 mq.

Il quadro programmatico e urbanistico conferma negli anni la vocazione produttiva di questa parte del territorio comunale e la volontà dell'Amministrazione di utilizzarla al meglio per supportare la competitività delle proprie attività imprenditoriali e per favorirne i processi di sviluppo e ampliamento.

All'interno di questo importante contesto produttivo, l'azienda MGT costruisce nel 2015 il proprio stabilimento su un lotto di 3.248 mq classificato dal PSC e dal RUE come “ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale esistenti” APS(e1), situato a sud di un analogo lotto

edificato, ad ovest del Canale di Caviago. A sud il lotto MGT confina con un'area pianeggiante di proprietà della ditta che l'ha acquistata dal Comune per realizzare l'ampliamento in programma; l'area è pianeggiante sistemata a prato e priva di vegetazione arborea.

Di seguito si allega l'individuazione del lotto edificato della MGT (in giallo) su stralcio di PSC ed il rilievo fotografico dello stato di fatto dello stabilimento e del contesto edificato



	
Vista da nord ovest	Vista ingresso fronte ovest
	
Vista margine sud via Lama	Via Lama vista margine nord
	
Vista lotto di ampliamento da via Lama	Vista stabilimento e cabina da sud-ovest
	
Vista lotto di ampliamento lato sud	Azienda vicina oltre Via Lama

	
Azienda confinante sul lato nord	Area di sosta vicina su via Lama
	
Lotto di intervento a lato del Canale di Cavriago vista da sud	Carraia di manutenzione del Canale di Cavriago

2.1 - LE ALTERNATIVE AL RICORSO AL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 53 DELLA L.R. 24/2017

Essendo nella inderogabile necessità di ampliare lo stabilimento esistente a Corte Tegge insediato ex novo nel 2015 su di un lotto produttivo di 3248 mq che ha esaurito la propria capacità edificatoria e che confina a nord con un lotto produttivo insediato appartenente ad altra proprietà, ad est con il Canale di Cavriago, a sud con un'area di proprietà comunale classificata a verde pubblico e ad ovest con la viabilità pubblica, la ditta MGT sas ha per tempo fatte presenti all'Amministrazione Comunale le proprie esigenze di ampliamento dello stabilimento produttivo costruito pochi anni fa e che per le condizioni oggettive dello stato di fatto consolidato non ha alternative all'ampliamento sul confine sud del lotto nelle aree a verde pubblico del PUA vigente individuate nel medesimo piano attuativo in misura eccedente i minimi di legge.

E' evidente inoltre che in ragione anche della costruzione recente della fabbrica e per i motivi che impongono di ampliare gli spazi del ciclo produttivo in continuità con lo stabilimento esistente non può essere presa in considerazione la delocalizzazione né la nuova costruzione su lotto produttivo

confinante con quello insediato o in prossimità dello stesso nell'ambito dello stralcio "C" del PUA di Corte Tegge.

La stessa Amministrazione Comunale, verificata la situazione dello stato di fatto consolidato e valutata la disponibilità della ditta a mettere a disposizione del Comune oltre 10.000 mq di aree periurbane in fregio al parco pubblico del Rio di Cavriago in località San Nicolò per compensare la quota di verde pubblico dello stralcio "C" del PUA di Corte Tegge e di implementare in modo significativo il parco urbano lineare che caratterizza il settore centro occidentale del Capoluogo di Comune, ha condiviso la proposta del privato e ha venduto allo stesso 5052 mq di aree necessarie a realizzare l'ampliamento programmato.

Da qui la necessità di ricorrere al procedimento unico per poter concretizzare la realizzazione degli interventi edificatori ed urbanizzativi su un'area classificata nella pianificazione vigente a Coll "c" – attrezzature e spazi collettivi di livello urbano e contestualmente individuare le aree da cedere al Comune per l'ampliamento del parco urbano del Canale di Cavriago nel Capoluogo, località San Nicolò.

3 - IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO NEL CONTESTO URBANISTICO AMBIENTALE

La ditta M.G.T. s.a.s. si trova nella necessità di implementare e diversificare il ciclo produttivo per essere competitiva nel mercato nazionale e internazionale; la crescita aziendale comporta l'installazione di nuovi macchinari in nuovi spazi dedicati alla lavorazione, accompagnati da ulteriori locali per l'accoglienza, il ristoro ed il benessere dei lavoratori attualmente impiegati e della nuova forza lavoro che l'aumento della produzione richiederà.

Per una razionale organizzazione del ciclo produttivo occorre che l'ampliamento sia direttamente collegato agli spazi di lavorazione esistenti, mediante la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica adiacente alla parete sud dell'attuale stabilimento e l'abbattimento della porzione inferiore di due pannelli perimetrali per creare un ampio passaggio tra le due strutture.

Per tale esigenza, la ditta, in accordo con l'Amministrazione Pubblica ha acquisito dal Comune le aree confinanti a sud dello stabilimento esistente classificate nella pianificazione vigente ad attrezzature e spazi collettivi di livello urbano previste nel PUA a verde pubblico in quota eccedente gli standards minimi di legge, non ancora dotate di attrezzature di qualsiasi genere e sistemate a prato, con alberature di recente impianto e di limitato sviluppo.

In termini di superficie utile, l'odierna area dedicata ai macchinari misura 1.248 mq e il progetto di ampliamento prevede un nuovo spazio macchine pari a 2.513 mq, per un totale di 3.716 mq dedicati alla sola produzione; la superficie complessiva SC di progetto assomma a 2.852 mq.

Il nuovo lotto necessario per costruire i nuovi volumi costituisce il prolungamento verso sud del lotto esistente per una estensione di 5.052 mq, che sommati ai 3.248 mq già edificati portano la

superficie d'intervento a 8.300 mq totali. A tale quantità vanno detratti 423 mq di aree di cessione per i parcheggi pubblici per cui la superficie fondiaria è quantificata nel progetto in 7877 mq.

Di seguito si riporta una vista aerea ristretta sul lotto di intervento a lato della sede aziendale.



ORTOFOTO

La scelta localizzativa dell'ampliamento in direzione sud risulta obbligata dalle condizioni perimetrali del lotto: a nord è insediato un altro edificio produttivo, ad est corre il Canale di Cavriago e ad ovest via Luciano Lama, la strada di distribuzione del traffico verso i lotti più occidentali della zona produttiva.

E' stata valutata e scartata l'ipotesi del trasferimento dell'intera azienda in alternativa all'ampliamento del lotto attuale, in quanto lo spostamento avrebbe provocato l'interruzione della produzione e comportato un elevato costo per il trasloco di attrezzature altamente specializzate e

delicate come quelle in uso, senza comportare un beneficio dal punto di vista produttivo né ambientale.

Occorre infatti sottolineare che i nuovi spazi sono inseriti in un ambito industriale ottimamente servito da viabilità e infrastrutture dedicate alla produzione e che il nuovo lotto si trova all'interno di questo contesto e non sottrae terreni destinati all'agricoltura.

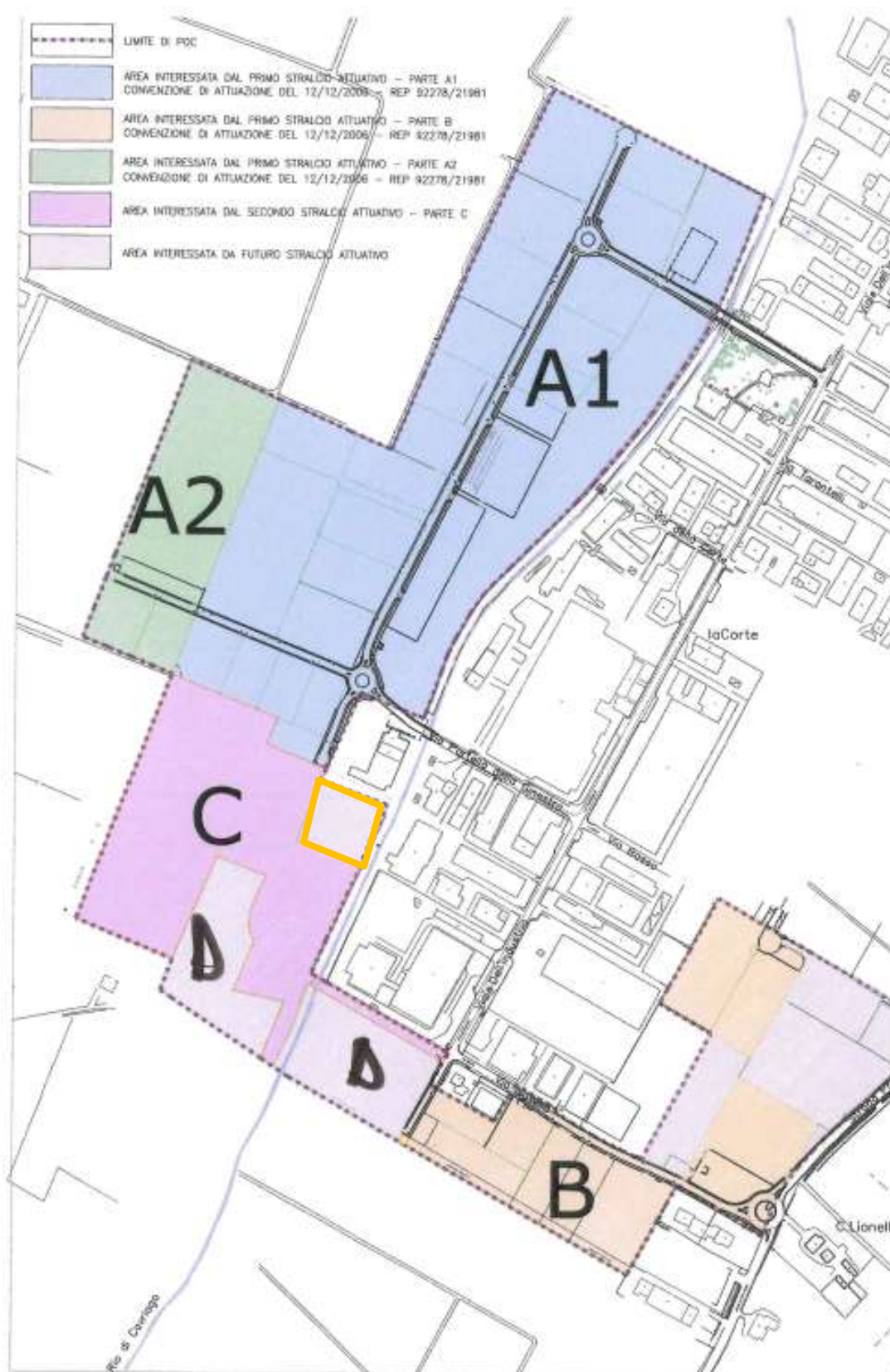
La realizzazione del progetto comporta una variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, in quanto il PSC e il RUE di Cavriago individuano i terreni a sud del lotto MGT come Coll c) "Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano".

Questa destinazione d'uso è frutto del disegno prospettato dal PUA Corte Tegge che ha governato l'attuazione del più recente sviluppo dell'area produttiva; come accennato in precedenza, l'attuazione del PUA è avvenuta per stralci attuativi che hanno individuato anche lo sviluppo delle aree verdi all'interno del comparto.

I dati di sintesi sono i seguenti:

1^ stralcio (sub comparti A1, A2, B) =	ST 223.230	verde pubblico 45.467 mq
2^ stralcio (sub comparto C) =	ST 56.741	verde pubblico 12.869 mq
3^ stralcio (sub comparto D) =	ST 22.486	verde pubblico. 0 mq
TOTALE	ST 302.457	58.336 mq

Di seguito si riporta lo schema di attuazione del POC con indicazione dei diversi sub – comparti, e della localizzazione della sede della MGT (in giallo).

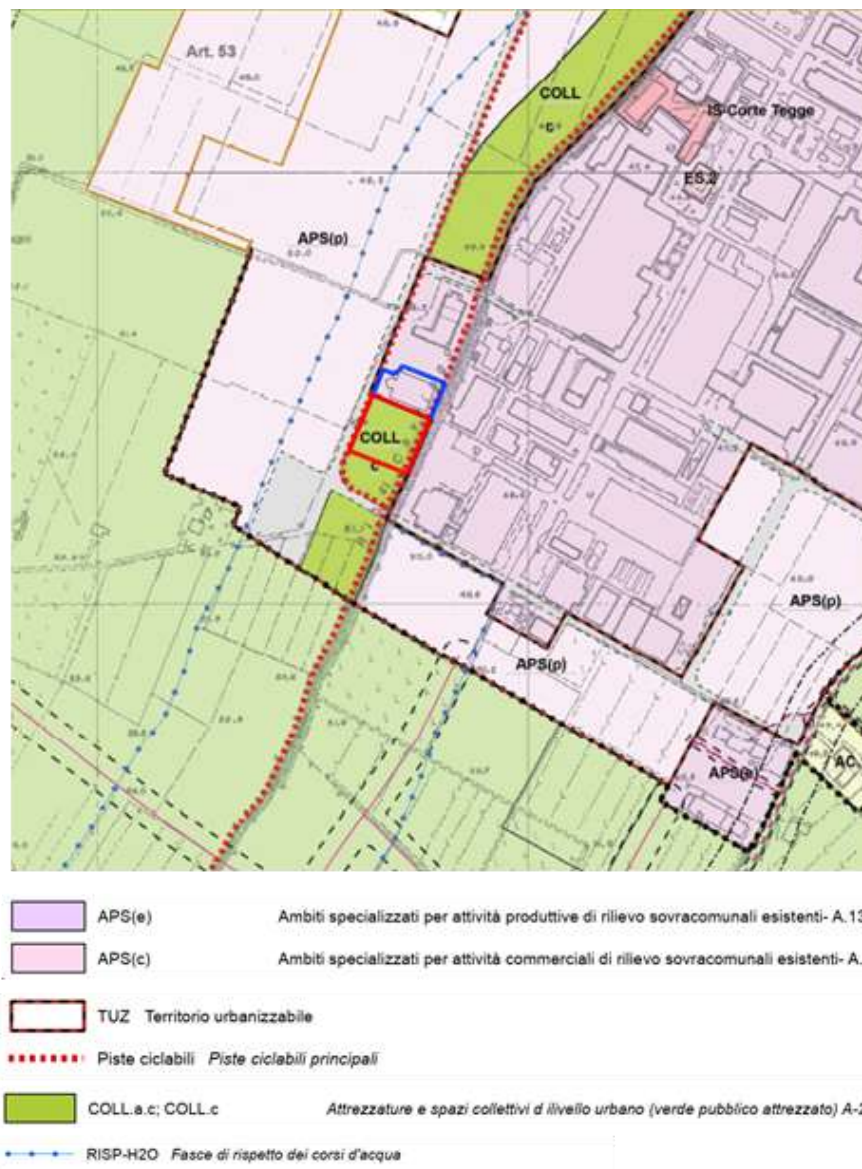


Poiché la dotazione minima di aree destinate a verde pubblico delle zone produttive corrisponde al 10% della superficie destinata a tali insediamenti, la quantità minima di tali spazi da mantenere ai sensi di legge ammonta a 30.246 mq; gli spazi in più che il disegno di PUA ha individuato, pari a 58336 mq – 30.246 mq = 28.090 mq, possono legittimamente essere ridestinati secondo corretti criteri di coerenza con l'impianto urbanistico, di inserimento nel contesto paesaggistico e di compatibilità ambientale ed ecologica.

L'area d'intervento è collocata lungo la sponda occidentale del Canale di Cavriago che attraversa la zona industriale di Corte Tegge; il corso d'acqua è affiancato ad est dalla zona industriale densamente edificata che si spinge fino alle vicinanze dell'alveo, mentre lungo la sponda occidentale viene mantenuta una fascia di area verde dal limite nord di zona fino all'altezza di via Portella della Ginestra, oltre la quale la fascia verde si riduce a pochi metri di spessore tra la sponda del rio e la recinzione di due lotti produttivi edificati, il secondo dei quali ospita la ditta MGT; a sud di questo si trova il comparto di interesse, nuovamente destinato a verde ma subito interrotto da via Lama.

Tra la sponda occidentale del Rio di Cavriago e la recinzione est dei due lotti edificati corre una carraia che proseguendo dal verde pubblico nord fino a via Lama consente alle macchine operatrici le necessarie opere di manutenzione del corso d'acqua e allo stesso tempo garantirà continuità al sistema delle aree pubbliche anche dopo l'ampliamento della MGT.

Di seguito si riporta lo stralcio di PSC con area MGT in blu e lotto in ampliamento in rosso



E' evidente tuttavia come la valenza ecologica della porzione di verde che viene sottratta alle dotazioni territoriali per l'ampliamento della MGT in esame faccia già parte di una fascia ecologica frammentata, priva di vegetazione arborea e non utilizzabile come parco urbano. Il progetto presentato, che non prevede la trasformazione di tutta l'area a verde pubblico, garantirà comunque il mantenimento della porzione residua a nord di via Lama e propone un intervento di compensazione ambientale che viene più avanti descritto, su una estensione più che doppia che integrerà il parco lineare del Rio di Cavriago già esistente dal cimitero urbano fino al centro del Capoluogo.

I terreni interessati dalla nuova edificazione non sono soggetti a vincoli o tutele paesaggistiche e ambientali ad eccezione della fascia di 150 metri ai lati del Canale di Cavriago, corso d'acqua pubblica tutelato per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"; vedi la Relazione Paesaggistica allegata al progetto edilizio, elaborata al fine di

ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica di cui agli articoli 159 comma 1 e 146 comma 2 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al medesimo Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004. n°42.

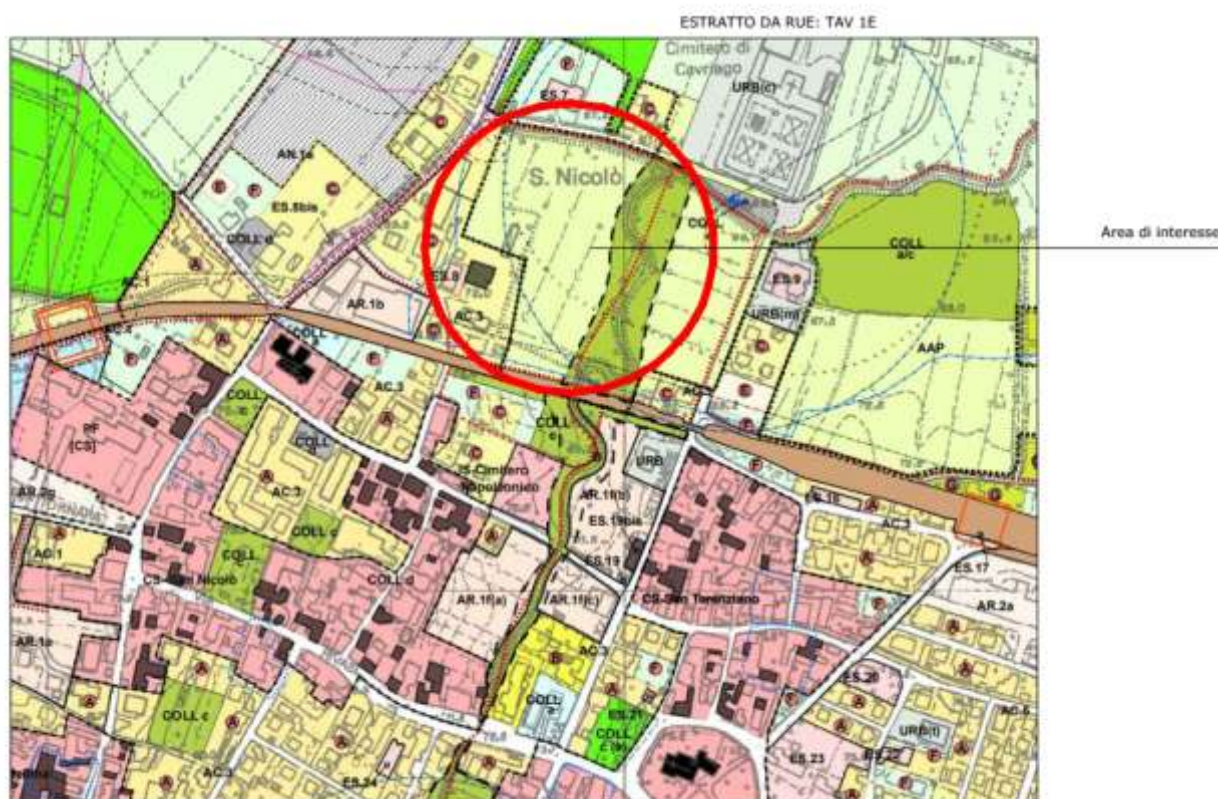
Rinviando alla relazione geologico - sismica che correda il progetto edilizio e alla relazione Valsat per quanto attiene le criticità ambientali e le misure di mitigazione degli impatti, per quanto attiene il contesto più specificatamente urbanistico - edilizio (sistema Antropico) si può concludere che l'ampliamento della Ditta MGT proposto con il presente Procedimento Unico è coerente con le previsioni di assetto degli strumenti urbanistici provinciali e comunali, non altera la struttura dell'edificato produttivo di Corte Tegge, al contrario si inserisce coerentemente nello schema distributivo di un ambito già ben infrastrutturato e ne utilizza una parte delle potenzialità residue senza consumare suolo produttivo agricolo.

4 - LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE ED IL PROGETTO URBANO

A compensazione dell'urbanizzazione di 5.052 mq di terreno che gli strumenti urbanistici destinavamo a verde pubblico, si propone all'Amministrazione Comunale la cessione di un terreno di 10.366 mq situato in località San Nicolò, immediatamente a nord del centro abitato di Caviago, inserito in un Ambito agricolo periurbano tra il cimitero Napoleonico e il cimitero odierno, a lato del Rio di Caviago. (vedi Tav. A del Progetto edilizio).



Area di cessione su estratto di RUE

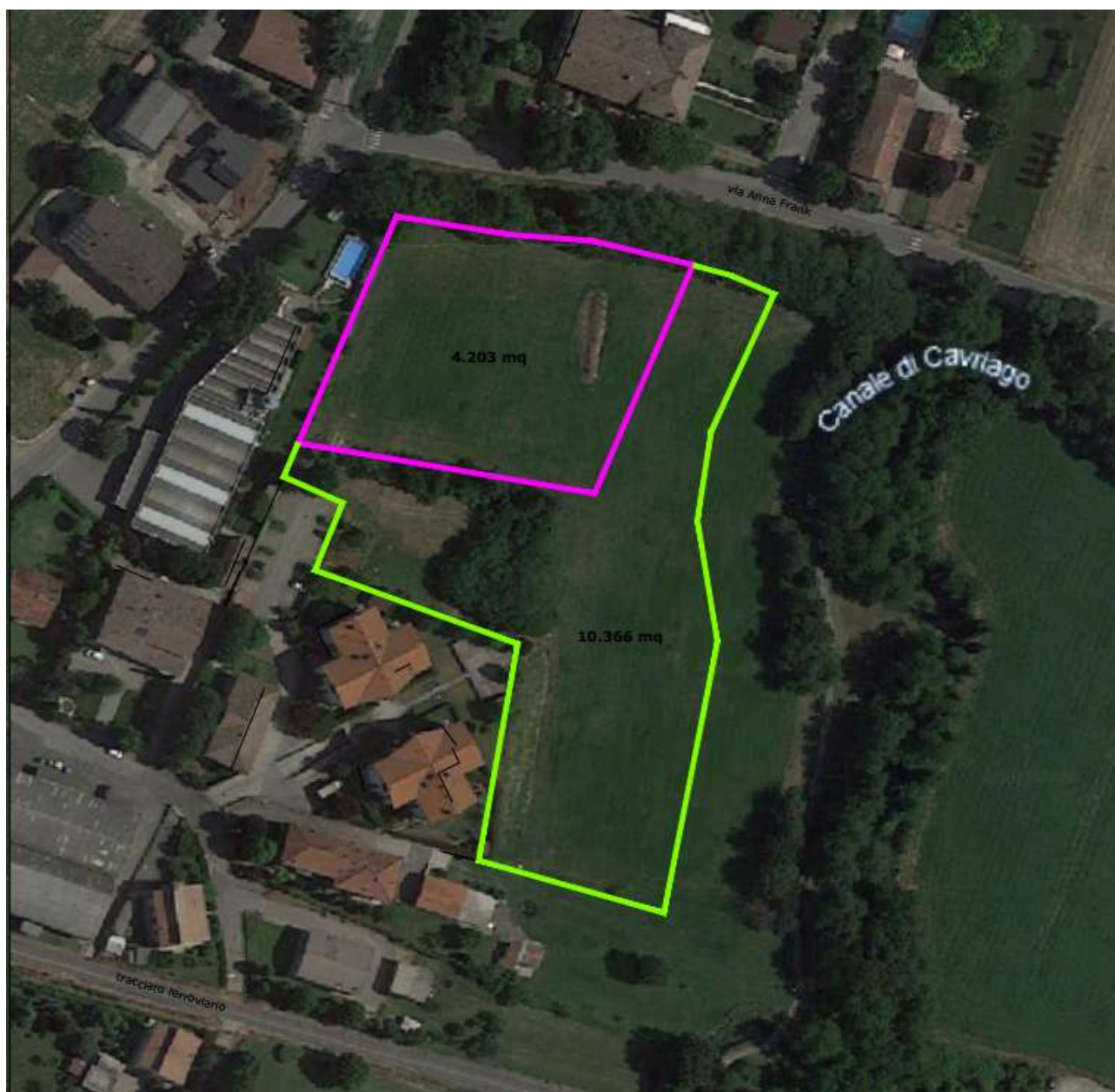


Il disegno di PSC prevede in quella porzione di abitato la creazione di un parco pubblico lineare (Coll c) oggi attuato, lungo il Rio di Cavriago, che costituisce la parte finale di un progetto di qualificazione del paesaggio da attuarsi attraverso l'apporto coordinato di pubblico e privato, con la creazione di una continuità ecologica e fruitiva della zona pedecollinare del Ghiardo fino alle aree di pianura (area dell'ex macello e del Cimitero comunale); (vedi art. 61 delle norme di PSC "Progetti speciali in territorio rurale")

L'area che si propone in cessione è contigua al margine ovest del parco e si può inserire nel progetto urbano, mettendo a disposizione ulteriori terreni per la creazione di un più ampio parco pubblico di reale utilizzo da parte della popolazione residente nel quartiere di San Nicolò, cosa che invece non sarebbe possibile con la cessione di aree verdi di modeste dimensioni all'interno delle zone produttive, che non vengono utilizzate e possono creare problemi di manutenzione e di degrado.

Va considerato inoltre che l'area messa a disposizione del Comune nel quartiere di San Nicolò consente di realizzare un percorso ciclopeditonale di Connessione Est- Ovest tra via Guardanavona e la pista ciclopeditonale su macadam che da via Anna Frank arriva in centro del Paese costeggiando il Rio di Cavriago e lambendo ad est il muro di cinta del Cimitero Napoleonico – (vedi rilievo fotografico allegato).

Individuazione dell'Area di cessione in verde su foto aerea



Individuazione dell'Area di cessione in giallo su mappa catastale

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE

Cavriago Fg. 8 - scala 1:2000



	
Ingresso al parco da via A.Frank	Vista dell'area di cessione da sud-est
	
Percorso ciclopedonale nel parco pubblico	Vista dell'area di cessione da sud
	
Vista area di cessione	Rio di Cavriago – sottopasso alla ferrovia
	
Ponte pedonale sul Rio di Cavriago	Arrivo del percorso pedonale in via Cavour

	
Parco pubblico a nord del Cimitero Napoleonico	Percorso ciclabile tra Rio di Cavriago e Cimitero Napoleonico
	
Ingresso Cimitero Napoleonico in via Cavour	

5 - DESCRIZIONI DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE

Le modifiche agli elaborati di PSC e RUE vigenti conseguono all'obbligo di legge di rendere conformi le tavole di progetto e le norme della strumentazione urbanistica comunale in vigore alla conclusione positiva del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017, attivato dal Comune per l'ampliamento dell'azienda MGT sas sita in via Lama a Corte Tegge in Comune di Cavriago.

Il progetto presentato prevede la trasformazione di 5.052 mq di terreno attualmente classificati dagli strumenti urbanistici comunali come Coll c) "Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano" in "Ambiti specializzati per attività produttive" e la riclassificazione a "COLL c" Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano di 10.366 mq di aree di proprietà privata classificate negli strumenti urbanistici vigenti ad "Ambiti agricoli periurbani AAP" sia nel PSC che nel RUE.

Poiché il procedimento unico di cui all'art. 53 in esame approva un progetto in variante al PSC e non una variante specifica con attribuzione di indici e parametri di zona, l'intera superficie aziendale esistente e di progetto nel comparto produttivo di Corte Tegge (8.300 mq) e le aree di proprietà della MGT ad ovest del Rio di Cavriago da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del parco lineare del progetto urbano con destinazione a verde pubblico (10.366 mq) verrà perimetrata e individuata sulle tavole di PSC e di RUE con la dicitura "art. 53" a significare che le condizioni di edificazione non derivano dalle norme di zona ma dal progetto approvato.

6 - DESCRIZIONI DELLE VARIANTI NORMATIVE

Per legare univocamente le possibilità edificatorie nel comparto produttivo così ampliato e perimetrato con quanto approvato a conclusione del presente Procedimento Unico, si inserisce il seguente capoverso in calce all'art. 39 - Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali - APS – "Modalità di Attuazione" delle norme di PSC ed in calce all'art. 53 "APS (e) - Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale, esistenti: destinazioni d'uso e parametri edilizi" delle norme di RUE:

<< Per l'area sita in località Corte Tegge in Comune di Cavriago, identificata al foglio 4 mappale 650 e 651 per una superficie fondiaria pari a 8.300 mq di cui 5.052 relativi al solo ampliamento e identificata nella cartografia di Piano con la dicitura "art. 53", l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nella delibera di approvazione del procedimento unico art. 53 della LR 24/2017, comma 4 lettera D), secondo

le quantità e gli indici urbanistici di cui all'art. 2 dello schema di convenzione che di seguito si riportano:

- Superficie Fondiaria SF: 8.300 mq
- Indice di Utilizzazione Fondiaria UF max: 0,544 mq/mq
- Superficie Complessiva SC max: 4.518 mq
- di cui:
- Superficie Complessiva SC max di nuova costruzione: 2.852,1 mq
- Superficie Complessiva SC esistente: 1.665,90 mq
- Rapporto di Copertura Q max: 53,5%SF
- Superficie Coperta SQ max: 4.441,64 mq
- di cui:
- Superficie Coperta SQ di nuova costruzione: 2.862,04 mq
- Superficie Coperta SQ esistente: 1.555,70 mq + 23,90 mq (cabina elettrica)
- H max: 8,75 m
- Superficie permeabile SP min: 1.588 mq
- Usi previsti: U26 (articolo 3.1 Allegato A – RUE)
- Parcheggi di urbanizzazione primaria P1: 347 mq e n. 12 posti auto.
- Parcheggi privati pertinenziali di uso comune Pc: n. 32 posti auto.
- Parcheggi privati pertinenziali di uso riservato Pr: n. 11 posti auto.

Il soggetto attuatore dovrà rispettare gli obblighi del proponente previsti all'art. 3 della convenzione e dovrà cedere gratuitamente al Comune le aree di 10.366 mq in località San Nicolò del Capoluogo, classificate nel RUE previgente alla variante art. 53 come “Ambiti agricoli periurbani AAP” disciplinati dal capo 3D delle norme di RUE.

>>.

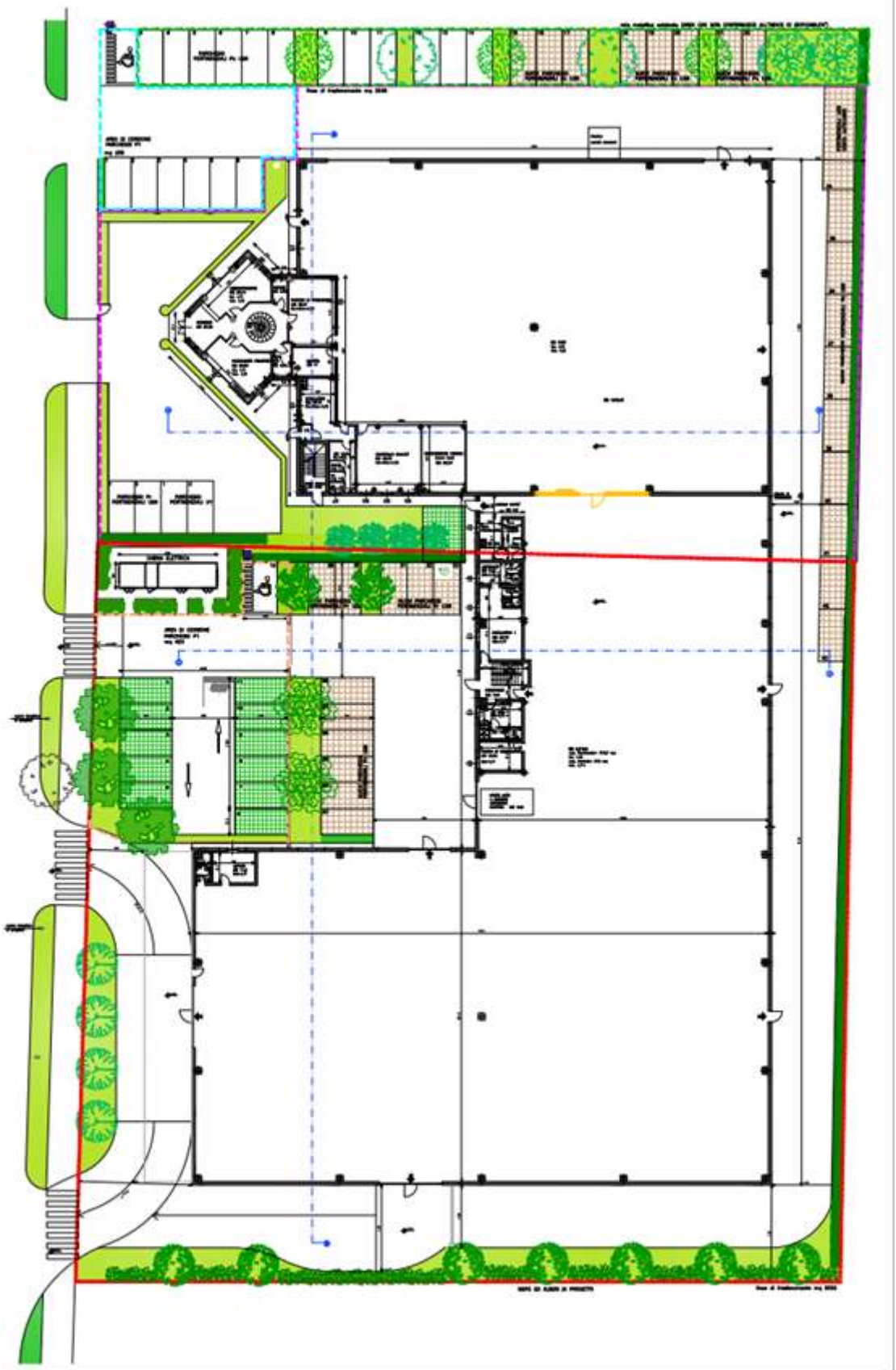
7 – ASPETTI QUANTITATIVI DEL PROGETTO

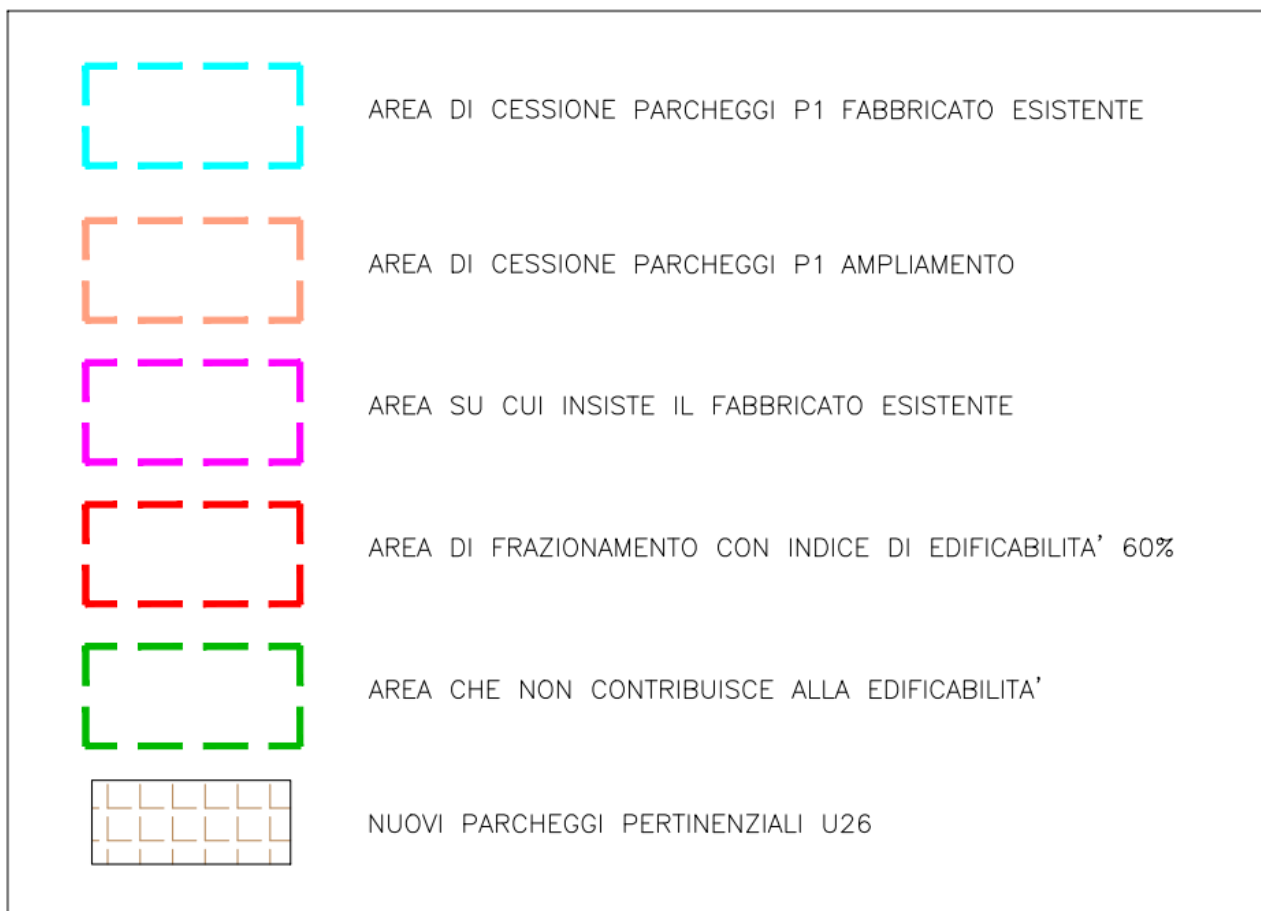
Il procedimento unico sotto il profilo quantitativo:

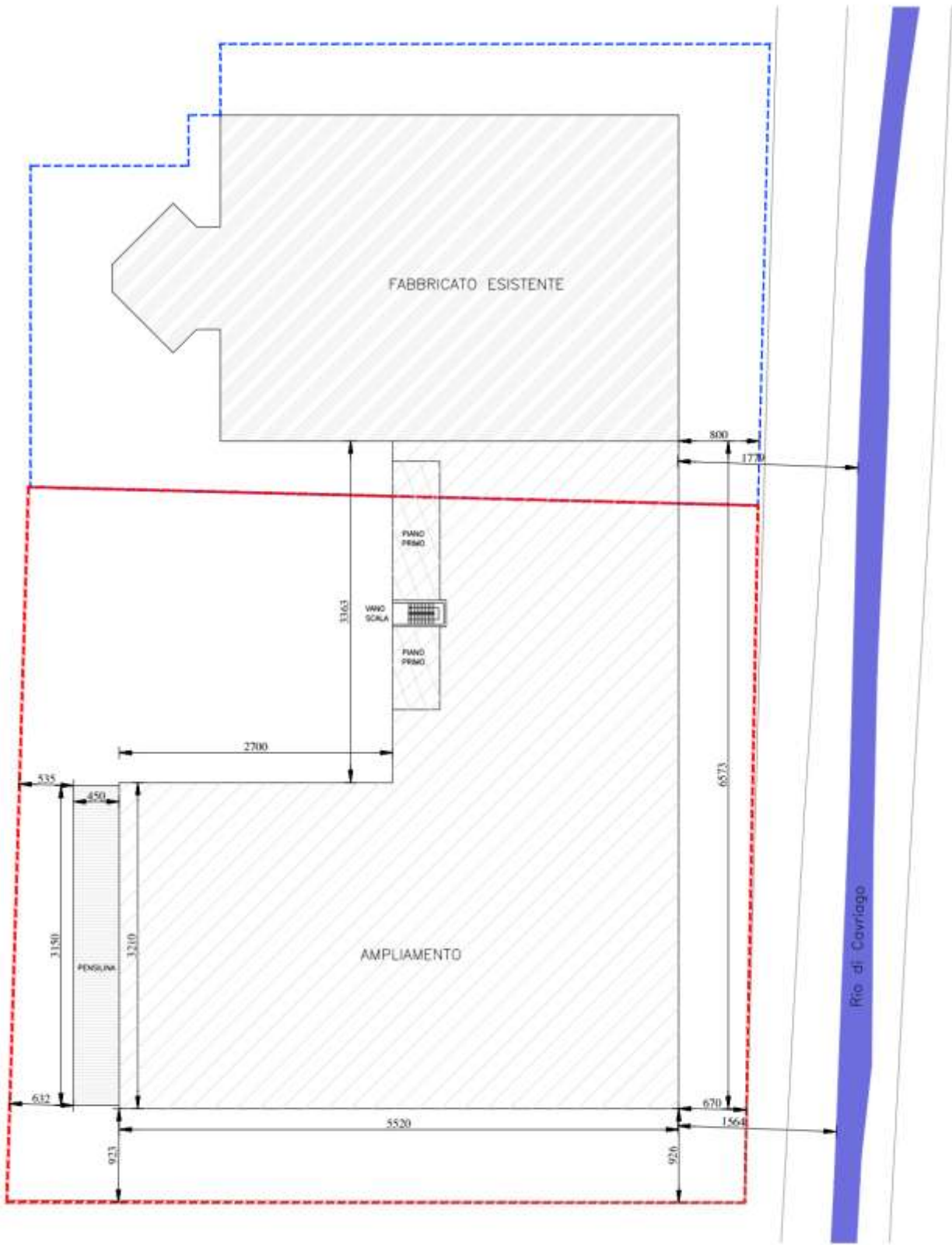
- aumenta le aree produttive di 4629 mq e le aree a parcheggio pubblico di 423 mq a scapito di aree classificate a verde pubblico
- aumenta le aree a verde pubblico in località San Nicolò di 10.366 mq a compensazione delle aree a verde pubblico soppresse di cui al punto precedente con un incremento assoluto di $10.366 - 4629 = 5737$ mq di aree pubbliche per dotazioni territoriali

8 – ALLEGATI:

- PLANIMETRIA D'INSIEME DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO MGT SAS;
- SCHEDE DI VARIANTE DI PSC E RUE CON STRALCI DI VARIANTE;
- STRALCI CARTOGRAFICI DI PSC E RUE CON INDIVIDUAZIONE AREE INTERESSATE DAL PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017;
- STRALCI DEGLI ARTICOLI NORMATIVI DI PSC E RUE CON INTEGRAZIONI CONSEGUENTI AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LR 24/2017.







LOTTO ESISTENTE:
3.248 MQ

LOTTO DI AMPLIAMENTO:
5.052 MQ

Uf MAX = 60%
SC max = 3.031 mq

SC di PROGETTO = $S_u + 60\% S_a = 2.847,8 + 4,3 = 2.852,1$ mq
di cui:

AMPLIAMENTO PIANO TERRA: $S_u = 2.619,5$ mq

AMPLIAMENTO PIANO PRIMO: $S_u = 86,6$ mq

NUOVA TETTOIA: $S_u = 141,75$ mq

SCALA: $S_a = 7,2$ mq

In base a RUE, art. 15 comma 6 punto C:

P1 U26 = 10% di SC = 285,2 mq corrispondenti a 11,4 parcheggi (=285,2:25)

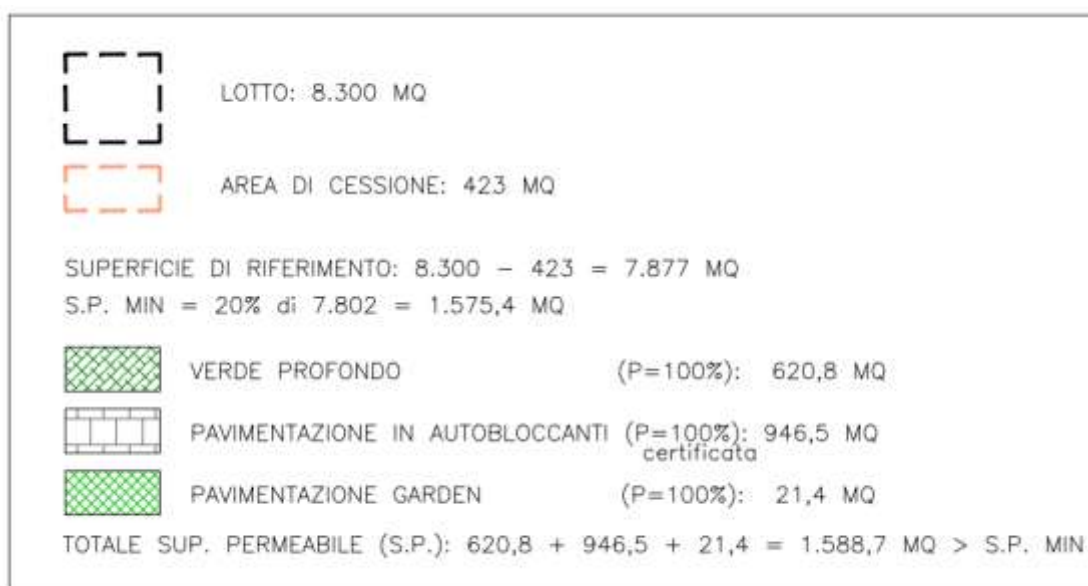
P1 U26 di progetto = 347 mq (rapporto 1 : 28,9)

In base a RUE, art. 14 comma 2:

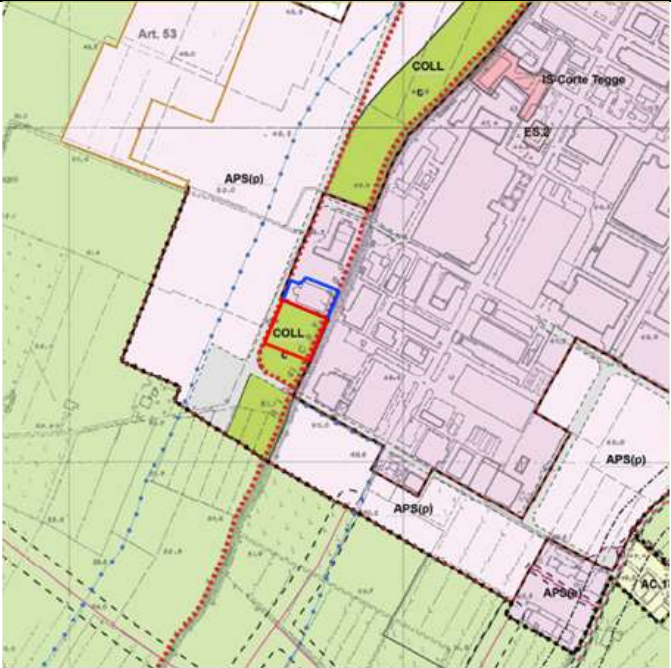
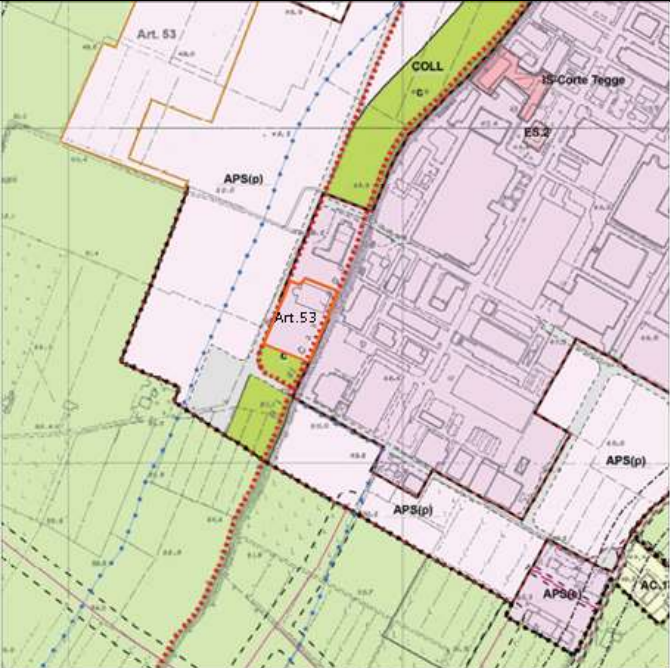
Pr e Pc = n° addetti incrementati del 20%. Per 36 addetti, 43 posti auto
(di cui 1 posto per autocarro).

Per la numerazione e la localizzazione dei posti auto si veda la TAV 3





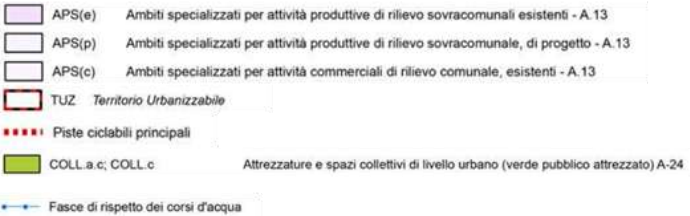
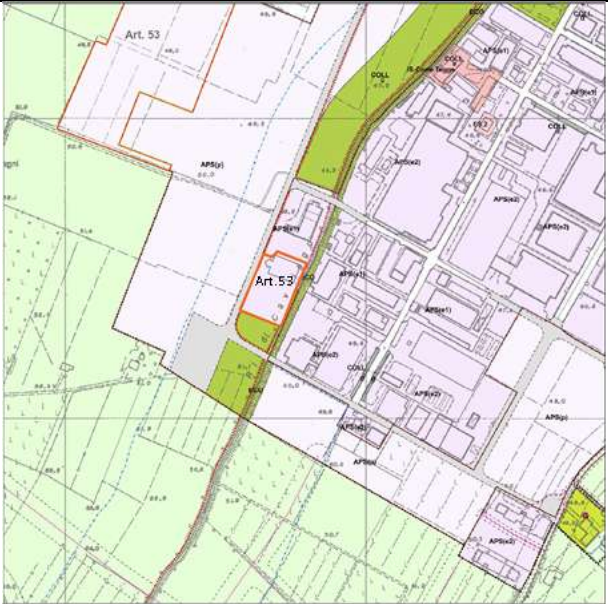
VARIANTE PSC STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO TAVOLA 1A

 APS(e) Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunali esistenti- A.13 APS(c) Ambiti specializzati per attività commerciali di rilievo sovracomunali esistenti- A.13 Tuz Territorio urbanizzabile COLL.a.c; COLL.c Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano (verde pubblico attrezzato) A-24 RISP-H2O Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	
Estratto PSC tav 1A – con localizzazione ambito	Estratto PSC tav 1A – modificata
Ambito Coll.c; Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano (verde pubblico attrezzato)	Trasformazione di Ambito Coll.c; Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano (verde pubblico attrezzato): 5052 mq in Ambiti APSe; Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunali esistenti

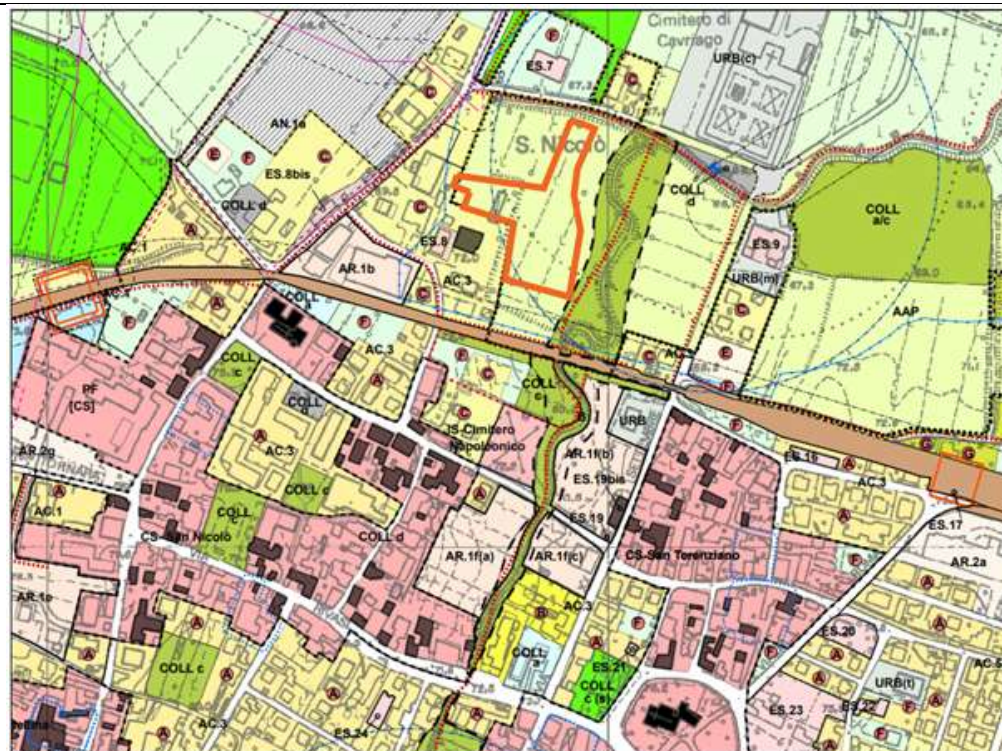
VARIANTE PSC STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO TAVOLA 1A-1B UNITE

	
Estratto PSC tav 1A-1B UNITE – con localizzazione area di cessione	Estratto PSC tav 1A-1B UNITE – modificata
Ambiti Agricoli Periurbani – AAP	Inserimento della dicitura “articolo 53” in corrispondenza delle aree di cessione previste per mq 10.366 dal provvedimento unico ai sensi dell’art. 53 della L.R. 17/24 MGT

VARIANTE RUE STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO TAVOLA 1C

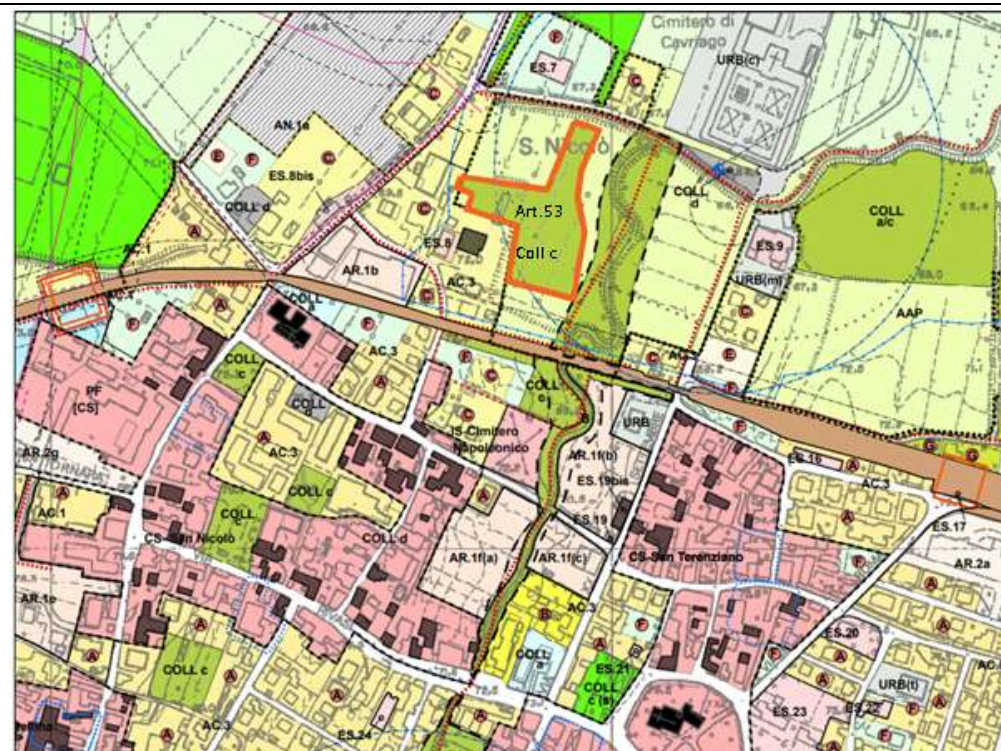
  APS(e) Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunali esistenti - A.13 APS(p) Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, di progetto - A.13 APS(c) Ambiti specializzati per attività commerciali di rilievo comunale, esistenti - A.13 TUZ Territorio Urbanizzabile Piste ciclabili principali COLL.a.c; COLL.c Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano (verde pubblico attrezzato) A-24 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	
Estratto RUE tav 1C – con localizzazione ambito	Estratto RUE tav 1C – modificata
Ambito Coll.c; Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano (verde pubblico attrezzato)	Trasformazione di Ambiti Coll.c; Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano (verde pubblico attrezzato): 5052 mq in Ambiti APSe; Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunali esistenti

VARIANTE RUE STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO TAVOLA 1B-1E (stesse modifiche)



Estratto RUE tav 1B-1E – con localizzazione area di cessione

Ambiti Agricoli Periurbani – AAP



Estratto RUE tav 1B-1E – modificata

Inserimento della dicitura "articolo 53" in corrispondenza delle aree di cessione previste per mq 10.366 dal provvedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 17/24 MGT

ARTICOLI NORMATIVI DI PSC MODIFICATI

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI – APS

Art. 39 – Modalità di attuazione

1 Ai sensi dell'art. A-13 c.7 della L.R. 24.3.2000 n.20, l'area produttiva di rilievo sovracomunale di Corte Tegge si attua attraverso un accordo territoriale da stipulare nei termini previsti dal comma 2 dell'art.15 della stessa Legge 20.

I contenuti di tale accordo riguarderanno:

- l'affidamento attraverso convenzioni a soggetti idonei (consorzi, società miste) di ruoli di esecuzione, riqualificazione e gestione unitaria delle aree;
- le modalità di realizzazione della rete di infrastrutture e servizi previsti dal PSC;
- gli interventi di ammodernamento, ampliamento, trasferimento di complessi industriali esistenti;
- la gestione coordinata degli oneri di urbanizzazione e delle altre risorse disponibili, da destinare, come previsto al comma 10 dell'art.A-13 della L.R.20/2000, al finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, indipendentemente dalla collocazione degli stessi anche al di fuori dai confini amministrativi.

2 Nella tav.1.a e nella Scheda d'ambito APS allegata alle Norme del PSC sono definite due parti dell'ambito:

APS (e) parte insediata

APS (p) parte di nuovo insediamento.

soggette a specifiche discipline, nel quadro dei contenuti generali dell'Accordo Territoriale sopra citato.

3 Nelle parti APS (e) gli interventi sono disciplinati dal RUE e si attuano mediante intervento edilizio diretto o in attuazione di convenzioni in essere. In tali parti il RUE disciplina gli interventi di completamento nei lotti liberi esistenti alla data di adozione del PSC, oltre agli interventi edilizi nei lotti parzialmente o totalmente insediati alla stessa data, promuovendo la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplinando gli eventuali ampliamenti, i completamenti, e le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:

- l'incremento della capacità edificatoria è possibile nei termini previsti dal RUE e nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione dell'intervento al programma di riqualificazione dell'ambito(adeguamento reti, costruzione opere ecc) secondo le seguenti modalità:

a) per intervento diretto, fino ad un massimo di $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$;

b) Per intervento diretto, nel caso di acquisto dal Comune di diritti edificatori (capacità edificatoria) nel rispetto delle norme del regolamento speciale per la vendita di beni immobili, a condizione che:

- le aree cedenti la capacità edificatoria, rimangano di proprietà pubblica, con destinazione preferenziale a dotazioni territoriali;
- la nuova edificazione non aumenti la superficie coperta più del 10% di quella già consentita;
- l' U_f non superi complessivamente 1 mq./mq. ;
- non sia ridotto l'indice di permeabilità esistente nello stato di fatto.

- interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale possono essere realizzati previa approvazione di un progetto di intervento unitario convenzionato;

- non è mai consentito (salvo specifiche situazioni eventualmente individuate dal RUE) l'aumento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione presente all'epoca dell'adozione del PSC; l'incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente è disciplinato dal RUE, e va in ogni caso limitato allo stretto indispensabile e subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, in quanto costituisce motivata eccezione alla regola generale del non incremento della superficie coperta negli ambiti industriali insediati.

4 L'attuazione delle parti APS (p) è disciplinata dalla scheda d'ambito APS allegata alle presenti norme; in sede di POC l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) e 30 (comma 10, procedure concorsuali di selezione) prevede forme di selezione delle proposte di insediamento nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, finalizzate in particolare a favorire il trasferimento di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano, e ad offrire ad operatori locali opportunità di insediamento di nuove attività produttive a condizioni vantaggiose, attraverso forme di convenzionamento con la proprietà.

5 L'attuazione delle parti APS (p) è disciplinata per intervento urbanistico convenzionato, nel caso di acquisto dal Comune di diritti edificatori (capacità edificatoria) nel rispetto delle norme del regolamento speciale per la vendita di beni immobili, a condizione che:

- le aree cedenti la capacità edificatoria, rimangano di proprietà pubblica, con destinazione preferenziale a dotazioni territoriali;
- la nuova edificazione non aumenti la superficie coperta più del 10% di quella già consentita;
- l' U_f non superi complessivamente 1 mq./mq. ;
- non sia ridotto l'indice di permeabilità esistente nello stato di fatto.

6 In particolare nei mappali n° 343 – 344 – 345 – 346 classificati in ambito APS (e) è consentita la realizzazione di 2.625,95 mq di Superficie Complessiva da attuare tramite intervento diretto convenzionato in conformità a quanto definito dall'Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000 approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n°12 del 03/03/2011. Tale capacità edificatoria è comprensiva della SC residuale dei mappali 352 – 354 – 361 del fg.5, pari a 325,91 mq., i quali pertanto vedono esaurita la loro potenzialità edificatoria.

7 Per l'area sita in località Corte Tegge, identificata al foglio 3 mappali 23, 241, 242, 269, per una superficie territoriale pari a 50.974,88 mq (da rilievo) di cui 28.363,00 mq relativi al solo ampliamento, l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento ex art. 53 della LR n. 24/2017 di cui alla DCC n. 62 del 12/10/2022.

8 Per l'area sita in località Corte Tegge in Comune di Cavriago, identificata al foglio 4 mappale 650 e 651 per una superficie fondiaria pari a 8.300 mq di cui 5.052 relativi al solo ampliamento e identificata nella cartografia di Piano con la dicitura "art. 53", l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nella delibera di approvazione del procedimento unico art. 53 della LR 24/2017 comma 4, lettera "d", secondo le quantità e gli indici urbanistici di cui all'art. 2 della convenzione che di seguito si riportano.

- Superficie Fondiaria **SF**: 8.300 mq
- Indice di Utilizzazione Fondiaria **UF max**: 0,544 mq/mq
- Superficie Complessiva **SC max**: 4.518 mq
di cui:
 - Superficie Complessiva SC max di nuova costruzione: 2.852,1 mq
 - Superficie Complessiva SC esistente: 1.665,90 mq
- Rapporto di Copertura **Q max**: 53,5%SF
- Superficie Coperta **SQ max**: 4.441,64 mq
di cui:
 - Superficie Coperta SQ di nuova costruzione: 2.862,04 mq
 - Superficie Coperta SQ esistente: 1.555,70 mq + 23,90 mq (cabina elettrica)
- H max: 8,75 m
- Superficie permeabile SP min: 1.588 mq
- Usi previsti: U26 (articolo 3.1 Allegato A – RUE)
- Parcheggi di urbanizzazione primaria P1: 347 mq e n. 12 posti auto.
- Parcheggi privati pertinenziali di uso comune Pc: n. 32 posti auto.

- **Parcheggi privati pertinenziali di uso riservato Pr: n. 11 posti auto.**

Il soggetto attuatore dovrà rispettare gli obblighi del proponente previsti all'art. 3 della convenzione e dovrà cedere gratuitamente al Comune le aree di 10.366 mq in località San Nicolò del Capoluogo, classificate nel RUE previgente alla variante art. 53 come "Ambiti agricoli periurbani AAP" disciplinati dal capo 3D delle norme di RUE.

ARTICOLI NORMATIVI DI RUE MODIFICATI

Art. 53 – APS(e) - Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale, esistenti: destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. Negli ambiti urbanistici APS (e) sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi

U 15 Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq.

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 26 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 47 Mobilità veicolare

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono inoltre consentiti nella misura massima del 15% della SC del fabbricato ove hanno sede:

U 5 Esercizi commerciali di vicinato non alimentari,

U 10 Pubblici esercizi

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004), oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 3 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico (SC > 300 mq.) in misura non superiore al 30 % della SC del singolo intervento

U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 52 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

E' inoltre ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia):

SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq.

L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

L'uso U40 (Attività ricettive alberghiere) può essere ammesso previo inserimento nel POC.

2. Negli ambiti APS(e) gli interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici sono attuati attraverso intervento edilizio diretto, con obbligo di sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale i progetti che comportano un incremento di Superficie Coperta rispetto a quella esistente alla data di vigenza degli strumenti urbanistici approvati ai sensi della Legge Rg.20/2000.

3. L'ambito APS(e) è articolato nella cartografia del RUE in tre sub-ambiti:

- APS (e1) Sub-ambiti consolidati saturi
- APS (e2) Sub-ambiti consolidati da completare
- Sub-ambiti soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC.

4. Nei sub-ambiti consolidati saturi APS(e1) e nei sub-ambiti consolidati da completare APS(e2) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali e rispettare i seguenti parametri e indici edilizi:

- UF max = 0,60 mq./mq.

- Q max = Q esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente;
- Q max = 60% SF in caso di ampliamento (Q max = 65%, conteggiando fino al 5% della SF le tettoie aperte che consentano le manovre e lo stazionamento dei mezzi);
- Q max = 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione su lotti liberi;
- H max = 15,0 m., incrementabili a 18,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

5. Nei sub ambiti APS(e2) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi devono essere finalizzati al completamento del tessuto insediativo e rispettare i seguenti parametri e indici edilizi:

- UF max = 0,60 mq./mq.
- Qmax = 50% della SF
- H max = 15,00 m., incrementabili a 18,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

6. Nei sub-ambiti consolidati da completare APS(e2) gli interventi di Ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale possono raggiungere gli indici e i parametri massimi di seguito riportati:

- UF max = 0,65 mq./mq.
- Q max = 60% della SF (Q max = 65%, conteggiando fino al 5% della SF le tettoie aperte che consentano le manovre e lo stazionamento dei mezzi); l'incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC va limitato allo stretto indispensabile, e subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale;
- H max = 15,00 m. (o H = H esistente), incrementabili a 18,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

Tali indici possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale, anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.

7. Nei casi di localizzazione su un determinato lotto degli ambiti APS(e) della potenzialità edificatoria acquisita dal Comune, gli interventi di ampliamento degli edifici produttivi esistenti potranno realizzarsi a condizione che:

- le aree cedenti la capacità edificatoria, rimangano di proprietà pubblica, con destinazione preferenziale a dotazioni territoriali;
- la nuova edificazione non aumenti la superficie coperta più del 10% di quella già consentita;
- l'Uf non superi complessivamente 1 mq./mq.;

- sia rispettato l'indice di permeabilità previsto dalla normativa d'ambito o, nel caso sia già inferiore, mantenere la permeabilità esistente nello stato di fatto.
- gli spazi di proprietà comunale che hanno generato la potenzialità edificatoria, nel rispetto delle Norme e degli ambiti di PSC, siano mantenuti liberi da edificazione;
- non sia aumentata l'altezza massima oltre i ml. 15 incrementabile a 18 m per magazzini automatizzati e volumi tecnici;
- siano reperite le necessarie dotazioni di parcheggi di pertinenza e pubblici nel rispetto degli standard minimi fissati per le diverse destinazioni d'uso agli artt. 14 e 15.

8. Nel sub-ambito insediato situato in fregio a Via Prati Vecchi ove sono confermati gli usi residenziali ed individuato sulla cartografia del PSC e del RUE, sono consentiti a parità di Volume esistente, tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio nel rispetto dei vincoli di tutela specifici.

9. Negli ambiti urbanistici APS (e) gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ampliamento senza aumento delle superfici impermeabilizzate del lotto di intervento o con aumento delle superfici impermeabilizzate inferiori a 50 mq, possono mantenere i sistemi di fognatura acque bianche e nere esistenti nello stato di fatto, sempre che gli stessi siano efficaci, compatibili e conformi alla vigente legislazione in materia di depurazione dei reflui e di contrasto al rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee. Per gli interventi sull'esistente che, pur non comportando incremento di impermeabilità, aumentano la superficie coperta e/o la superficie utile in misura superiore a 50 mq, è prescritta la verifica di compatibilità del ricevente le acque meteoriche con tempi di ritorno delle precipitazioni di almeno 10-20 anni. Qualora in relazione ai calcoli in tal modo eseguiti risulti l'inidoneità del ricevente, il soggetto attuatore dovrà adeguare il reticolo fognario e il reticolo per le acque meteoriche di dilavamento interni al lotto ed eventualmente realizzare i necessari sistemi di laminazione idraulica in modo da garantire uno scarico acque meteoriche massimo in uscita non superiore ad un rapporto di laminazione (rapporto tra portata ammissibile in uscita e quella prodotta dal lotto) del 50%. Per gli interventi sull'esistente che incidono sugli spazi permeabili in misura superiore a quanto definito sopra o comportano la ristrutturazione edilizia dell'intero stabilimento, ovvero la demolizione e ricostruzione dello stesso, è obbligatoria la realizzazione di vasche di laminazione delle acque meteoriche o l'adozione di equipollenti sistemi di ritenzione delle acque eccedenti; la portata massima in uscita di dette vasche o sistemi di ritenzione delle acque eccedenti dovrà essere calcolata in base all'estensione dell'intero lotto oggetto d'intervento moltiplicata per un coefficiente udometrico che garantisca un flusso in uscita non superiore a 50 litri/sec per ha.

I volumi delle vasche necessari alla laminazione della portata meteorica dovranno essere calcolati generalmente e cautelativamente sulla base di curve di possibilità pluviometrica corrispondenti a un tempo di ritorno di 20 anni, ovvero a tempi di ritorno inferiori, comunque non inferiori ai 10 anni, a responsabilità e con asseverazione dei progettisti. Tra le aree permeabili possono essere

conteggiati, oltre ai verdi profondi anche i parcheggi tipo garden e i verdi pensili secondo indici di permeabilità documentati da specifiche schede tecniche dei materiali utilizzati, ovvero giustificati dagli spessori di terreno utilizzati per la formazione dei verdi pensili. Ai fini della riduzione a monte delle acque meteoriche drenate e circolanti nelle reti fognarie e meteoriche e dei conseguenti invasi da realizzare, si ritiene ammissibile, previo parere favorevole dei competenti Uffici, in alternativa e/o unitamente alla costruzione di vasche o invasi di laminazione, la raccolta, convogliamento e smaltimento per dispersione e infiltrazione sul suolo e/o negli strati superficiali del sottosuolo insaturo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, coperture di fabbricati, tetti, tettoie e simili qualora ritenute compatibili sotto il profilo igienico, ambientale, pianificatorio, paesaggistico con le caratteristiche idrogeologiche e di vulnerabilità dei suoli.

L'immissione di tali acque nel suolo o negli strati superficiali del suolo dovrà essere effettuata in modo da evitare effetti negativi sui singoli pozzi o sul vicino campo pozzi del pubblico acquedotto, adottando i necessari accorgimenti atti ad evitare fenomeni di ristagno causa possibili problematiche di natura igienico sanitaria.

10. Negli ambiti urbanistici APS (e) gli interventi edilizi e urbanistici di cui ai commi precedenti del presente articolo, sono soggetti:

- qualora comportino incremento della SC alla corresponsione del contributo D+S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto e secondo le modalità riportate nell'Allegato C al presente RUE;

- ad altre eventuali prescrizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali, ecc.) definite in applicazione dell'Accordo Territoriale relativo all'attuazione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale di Corte Tegge

11. Nei sub-ambiti soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrati nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE per i sub-ambiti da completare APS(e2).

12. In particolare nei mappali n° 343 – 344 – 345 – 346 classificati in ambito APS (e2) è consentita la realizzazione di 2.625,95 mq di Superficie Complessiva da attuare tramite intervento diretto convenzionato in conformità a quanto definito dall'Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000 approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n° 12 del 03/03/2011.

13. Quando gli ambiti APS(e) ricadono all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura – settori di ricarica di tipo A e B e vista la presenza dei pozzi Iren di Caneparini, dovranno essere previste e attuate tutte le misure di prevenzione del rischio

generato da opere, strutture e interventi che costituiscono eventuali centri di pericolo connessi, pertinenti e discendenti del Piano in oggetto, conformemente alle misure previste dall'art. 45 delle Norme di attuazione del PTA della Regione Emilia Romagna e dall'art. 82 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente per le zone di rispetto, di cui all'art. 94 Parte Terza del D.Lgs. 152/06.

Prima dell'esecuzione delle opere, dovranno essere acquisiti gli eventuali pareri necessari presso le rispettive autorità competenti.”

14. Per l'area sita in località Corte Tegge, identificata al foglio 3 mappali 23, 241, 242, 269, per una superficie territoriale pari a 50.974,88 mq (da rilievo) di cui 28.363,00 mq relativi al solo ampliamento, l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento art. 53 della LR n. 24/2017 di cui alla DCC n. 62 del 12/10/2022.

15. Per l'area sita in località Corte Tegge in Comune di Cavriago, identificata al foglio 4 mappale 650 e 651 per una superficie fondiaria pari a 8.300 mq di cui 5.052 relativi al solo ampliamento e identificata nella cartografia di Piano con la dicitura “art. 53”, l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nella delibera di approvazione del procedimento unico art. 53 della LR 24/2017 comma 4, lettera “d”, secondo le quantità e gli indici urbanistici di cui all'art. 2 della convenzione che di seguito si riportano.

- Superficie Fondiaria **SF**: 8.300 mq
- Indice di Utilizzazione Fondiaria **UF max**: 0,544 mq/mq
- Superficie Complessiva **SC max**: 4.518 mq
di cui:
 - Superficie Complessiva SC max di nuova costruzione: 2.852,1 mq
 - Superficie Complessiva SC esistente: 1.665,90 mq
- Rapporto di Copertura **Q max**: 53,5%SF
- Superficie Coperta **SQ max**: 4.441,64 mq
di cui:
 - Superficie Coperta SQ di nuova costruzione: 2.862,04 mq
 - Superficie Coperta SQ esistente: 1.555,70 mq + 23,90 mq (cabina elettrica)
- H max: 8,75 m
- Superficie permeabile SP min: 1.588 mq
- Usi previsti: U26 (articolo 3.1 Allegato A – RUE)
- Parcheggi di urbanizzazione primaria P1: 347 mq e n. 12 posti auto.

- Parcheggi privati pertinenziali di uso comune Pc: n. 32 posti auto.
- Parcheggi privati pertinenziali di uso riservato Pr: n. 11 posti auto.

Il soggetto attuatore dovrà rispettare gli obblighi del proponente previsti all'art. 3 della convenzione e dovrà cedere gratuitamente al Comune le aree di 10.366 mq in località San Nicolò del Capoluogo, classificate nel RUE previgente alla variante art. 53 come "Ambiti agricoli periurbani AAP" disciplinati dal capo 3D delle norme di RUE.