



COMUNE DI CAVRIAGO
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

PROCEDIMENTO UNICO

DITTA MGT SAS

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



DOCUMENTO DI VALSAT – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

(L.R. 24/2017 e D.Lgs 4/2008 e L.R. 6/2009)

e

SINTESI NON TECNICA

ELABORATO MODIFICATO DOPO LA 2^ CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE E
DECRETO DEL PRESIDENTE PROV. RE. 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)

DOCUMENTO DI VALSAT

Gruppo di lavoro
Ing. Simone Caiti
Arch. Giorgio Paterlini
Rag. Davide Rombi

Il progettista
Arch. Aldo Caiti

Agosto 2025
Prat 4894

PREMESSA.....	4
INTRODUZIONE	4
CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE.....	9
QUADRO PROGRAMMATICO PTCP - APEA	11
APEA DI CORTE TEGGE - PROGRAMMA AMBIENTALE	24
QUADRO PROGRAMMATICO PSC – RUE – CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	27
VERIFICA DI COERENZA.....	48
SCELTA DELLE ALTERNATIVE	51
CONTENUTI TECNICI DELLA VARIANTE URBANISTICA	51
QUADRO PROGETTUALE	58
SCHEDA DI SOSTENIBILITA'	78
BILANCIO COMPLESSIVO	83
INDICAZIONI PER IL MONITORAGGIO	83
SINTESI NON TECNICA	84

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.

Il presente Documento di Valsat costituisce il rapporto ambientale della 4^a variante specifica al PSC e 12^a variante al RUE che occorre adottare per rendere conformi i due strumenti urbanistici al progetto d'intervento per l'ampliamento degli edifici esistenti nell'ambito APSe da parte della ditta MGT sas, oggetto di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017.

Il documento è stato modificato a seguito delle richieste di integrazione degli atti fatte dopo la prima e seconda conferenza di pianificazione e in base al decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 85 del 08/08/2025.

INTRODUZIONE

Il procedimento di VALSAT, nel rispetto della direttiva 2001/42/CE, previsto dall'art. 18 della L.R. n° 24/2017, come parte integrante del processo d'elaborazione ed approvazione degli strumenti pianificatori a livello regionale, provinciale e comunale, supporta le scelte di piano al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile prendendo in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani.

RIFERIMENTI NORMATIVI

È di recente approvazione la nuova LR n.24 del 21/12/2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del Territorio" che al Capo III tratta la Sostenibilità ambientale dei Piani rimandando al rispetto della Direttiva 2001/42/CE a cui si ispirano il D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs. 4/2008.

La procedura sviluppata per l'analisi e la valutazione del quadro ambientale di riferimento per la variante al PSC di Cavriago in esame, assume i passi contenuti nella Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente così come recepiti dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (come modificato dai D.Lgs. n. 4/2008 e n. 30/2009), relativi al "Rapporto ambientale" ovvero al documento del piano o programma ove sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o programma medesimo potrebbe avere sull'ambiente, oltre le ragionevoli alternative funzionali agli obiettivi e all'ambito territoriale specifico.

Lo schema rappresentativo dei contenuti del rapporto è ispirato ai punti dell'allegato VI del D.Lgs. n. 4/2008. Ulteriori precisazioni sono state introdotte dalla LR 6/2009, che ha sostituito

integralmente l'art. 5 (valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani) della LR 20/2000, e dalla relativa Circolare illustrativa dell'1.2.2010.

LINEE GUIDA E PERCORSO METODOLOGICO ADOTTATO

Nel rispetto del principio di “non duplicazione” delle procedure, introdotto dalla direttiva 42/2001/CE (art. 9) e ripreso dal Dlgs 4/2008 (art. 11 e 13) e dal LR 6/2009 (art 13), la valutazione della sostenibilità ambientale del Procedimento Unico tiene conto anche delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per il PSC.

Il PSC vigente nella tavola tematica Tav.2A “Tutele Ambientali e Storico - Culturali” riporta ogni elemento di vincolo o tutela relativo ai diversi sistemi sensibili.

Viene comunque fatta anche l'analisi dei vincoli dalle tavole di PTCP.

Le sensibilità del sistema che possono risentire degli effetti delle attività del piano sono state raggruppate nelle seguenti categorie, coerenti per quanto riguarda la natura degli elementi afferenti oltre che coerenti per gli aspetti di analisi tecnica:

SSE	Sistemi di sensibilità
GEO	Sistema geologico-geomorfologico
IDR	Sistema idrico
ECO	Sistema ecologico e Parchi
AGR	Sistema agricolo
PAE	Paesaggio culturale
ANTR	Sistema antropico

Tabella – Elenco dei sistemi di sensibilità utilizzati per la valutazione di sostenibilità delle varianti di piano.

Di seguito si riportano le tabelle di rilevanza per ogni elemento di sensibilità di ogni singolo sistema ripreso dal PTCP di Reggio Emilia.

Sensibilità' del sistema geologico-geomorfologico (GEO)

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
GEO	Dossi di valore paesistico	P	R		2
GEO	Dossi	P	R		1
GEO	Calanchi	P	R	K	3
GEO	Solvolamento in blocco	(P)	R	KK	3
GEO	Frana di crollo	(P)	R	KK	3
GEO	Frana attiva	(P)	R	KK	3
GEO	Altre categorie di instabilità dei versanti	(P)	R	K	2
GEO	Geositi		RR		2
GEO	Affioramenti di valore paesistico		R		1
GEO	Circhi glaciali		R		1
GEO	Forre		R		1
GEO	Affioramenti		R		1
GEO	Cave: attive o in sistemazione		R	KK	3
GEO	Cave: abbandonate		R	K	2
GEO	Eventuale instabilità di suoli di pianura		R	K	1
GEO	Stabilità medio-basse di suoli di pianura		R	K	1

Sensibilità' del sistema idrico (IDR)

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
IDR	Zone di tutela assoluta intorno a laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 40)	P	RR		3
IDR	Zone di tutela ordinaria intorno a laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 40)	P	R		2
IDR	Zone di tutela delle golene del Po (Art. 40)	P	R		2
IDR	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 41)	P	RR		3
IDR	Fontanili	P	RR		3
IDR	Sistema delle bonifiche storiche	P	R		2
IDR	Fascia A del PAI	P	RR	K	3
IDR	Fascia B del PAI	P	RR	K	3
IDR	Fascia C del PAI	P	R	K	1
IDR	Corsi d'acqua ad uso polivalente	P	R		2
IDR	PS267: aree a rischio idrogeologico molto elevato	P	R		2
IDR	Settore A: aree caratterizzate da ricarica della falda	P	R		2
IDR	Settore B: aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda	P	R		2
IDR	Settore C: bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B	P	R		2
IDR	Settore D: fasce adiacenti agli alvei fluviali (250mt per lato) con prevalente alimentazione laterale subalvea	P	R		2
IDR	Vulnerabilità acque sotterranee ai Nitrati	P	R	K	1
IDR	Depositi morenici. Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare - montano	P	R		2
IDR	Ammassi rocciosi. Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare - montano	P	R		2
IDR	Coperture detritiche, prev. associate ad ammassi rocciosi. Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio collinare - montano	P	R		2
IDR	Zone di protezione delle acque superficiali. Zona di protezione del corpo idrico T. Riarbero	P	R		2
IDR	Aree rispetto pozzi ad uso idropotabile		RR		3
IDR	Sorgenti di valore		RR		3
IDR	Aree di possibile alimentazione delle sorgenti captate a scopo idropotabile		R		2
IDR	Approvvigionamenti idrici (fonti, acquedotti, ecc.)		R		2
IDR	Cascate		R		2
IDR	Corsi d'acqua		R		2
IDR	Canali		R		1
IDR	Aree inondate		R	K	2
IDR	Argini		R		1
IDR	Argini critici		R	K	2
IDR	Traverse		R	K	1
IDR	Dighe		R	K	1
IDR	Depuratori (con AE)		R	K	1

Sensibilità del sistema ecologico e dei parchi (ECO)

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
ECO	Parco Nazionale	P	R		2
ECO	Riserve	P	RR		3
ECO	Aree di Riequilibrio Ecologico ARE	(P)	R		2
ECO	Parchi Provinciali	(P)	R		2
ECO	Habitat regionali comunitari	(P)	RR		3
ECO	Rete Natura 2000 sic e zps	(P)	R		2
ECO	Oasi Piano Faunistico Venatorio	(P)	R		2
ECO	Aree di reperimento ARE Reggio Emilia	P	R		2
ECO	Aree di reperimento ARE Rubiera	P	R		2
ECO	Aree di reperimento ARE TAV	P	R		2
ECO	Aree di reperimento di un'area protetta del Fiume Secchia	P	R		2
ECO	Aree di reperimento RNO Campoterra	P	R		2
ECO	Zone di tutela naturalistica	P	R		2
ECO	Corridoi primari pianiziali (buffer)	P	RR		3
ECO	Gangli pianiziali	P	R		2
ECO	Corridoi secondari in ambito pianiziale	P	R		1
ECO	Corridoi primari pedecollinari	P	R		3
ECO	Corridoi primari pedecollinari (buffer)	P	R		2
ECO	Capisaldi collinari-montani	P	R		2
ECO	Connessioni primarie in ambito collinare-montano	P	R		2
ECO	Aree di Interesse naturalistico senza istituto di tutela - Altre segnalazioni	P	R		2
ECO	Principali direttrici esterne di connettività	P	R		2
ECO	Corridoi fluviali primari	P	R		1
ECO	Selezione Ecomosaici	P	R		1
ECO	Principali elementi di frammentazione	P	R	K	1
ECO	Principali punti di conflitto	P	R	K	1
ECO	Varchi a rischio	P	RR		2
ECO	Sistema forestale boschivo (Art.38)	P	R		2
ECO	Abete bianco / Pino silvestre		RR		3
ECO	Praterie e cespuglieti		R		2

Sensibilità del sistema agricolo (AGR)

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
AGR	Zone di vocazione produttiva collinare	P	R		3
AGR	Suoli ad alta capacità d'uso agricolo	P	R	K	2
AGR	Vigneti e frutteti		R	K	2
AGR	Prati stabili		R		2
AGR	Insedimenti rurali rilevanti		R	K	2
AGR	Aziende zootecniche (bovini)		R	K	1
AGR	Aziende zootecniche (suini)		R	KK	1

Sensibilità del sistema del paesaggio culturale (PAE)

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
PAE	Zone ed elementi di Interesse storico e archeologico (Art.47)	P	RR		3
PAE	Centri e nuclei storici (Art.49)	P	RR		3
PAE	Strutture insediative storiche e strutture insediative territoriali storiche non urbane (Art.50)	P	R		2
PAE	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione zone (Art.48)	P	R		2
PAE	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione elementi (Art.48)	P	R		2
PAE	Viabilità storica (Art.51)	P	R		2
PAE	Viabilità panoramica (Art.51)	P	R		2
PAE	Aree ex Artt.136 e 142 D.lgs 42/2004	P	R		2
PAE	Sistema collinare (Art.37)	P	R		1
PAE	Sistema dei crinali (Art.37)	P	R		1
PAE	Zone di Interesse paesaggistico amb (Art.42)	P	R		2
PAE	Punti panoramici significativi		R		2
PAE	Contesti di valore paesistico		R		2
PAE	Relazioni visive strutturanti 01		R		1
PAE	Relazioni visive strutturanti 02		R		1

Sensibilità' del sistema antropico (ANTR)

SSE	Elementi costituenti	P	R	K	RIL
ANTR	Residenziale e Servizi		RR	K	3
ANTR	Residenziale previsionale		R	K	2
ANTR	Edifici per l'istruzione e la sanità		RR	K	3
ANTR	Verde urbano e sportivo		R		2
ANTR	Zone produttive esistenti		R	K	2
ANTR	Zone produttive in espansione	(P)	R	K	1
ANTR	Aziende RIR totali	(P)	R	KK	3
ANTR	Discariche		R	KK	3
ANTR	Ferrovie nazionali / sistema ferroviario regionale (regionali e concesse)		R	K	2
ANTR	Ferrovia Alta Velocità		R	KK	2
ANTR	Autostrade		R	KK	2
ANTR	Strade di Interesse statale e regionale		R	K	2
ANTR	Strade di Interesse provinciale		R	K	1
ANTR	Strade panoramiche di crinale		R		2
ANTR	Sentieri		R		1
ANTR	Piste da sci		R	K	1
ANTR	Linee elettriche aeree		R	K	1
ANTR	Cabine elettriche		R	K	1

Il presente Documento di Valsat costituisce di fatto il Rapporto Ambientale del Procedimento Unico.

Tale rapporto ambientale accompagna la proposta di piano/variante ed individua i possibili impatti ambientali derivanti dall'azione e le misure idonee per impedirli, mitigarli e compensarli.

Il monitoraggio degli effetti viene effettuato e implementato nelle usuali procedure adottate dall'amministrazione comunale.

Il presente rapporto contiene quindi i seguenti contenuti:

- Verifica degli elementi sensibili del quadro programmatico e inquadramento territoriale
- Verifica di Coerenza
- Considerazioni sulle eventuali scelte alternative
- Contenuti tecnici del Procedimento e quadro progettuale
- valutazioni specifiche degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, con l'individuazione delle eventuali mitigazioni;
- sintesi della valutazione.

CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE

Si tratta di un lotto collocato nell'area produttiva di Corte Tegge adiacente al lotto in cui è insediata la ditta MGT sas che ha richiesto l'ampliamento dello stabilimento attuale per necessità produttive. Nel piano strutturale comunale il lotto in oggetto è collocato su un ambito attualmente classificato COLL c.

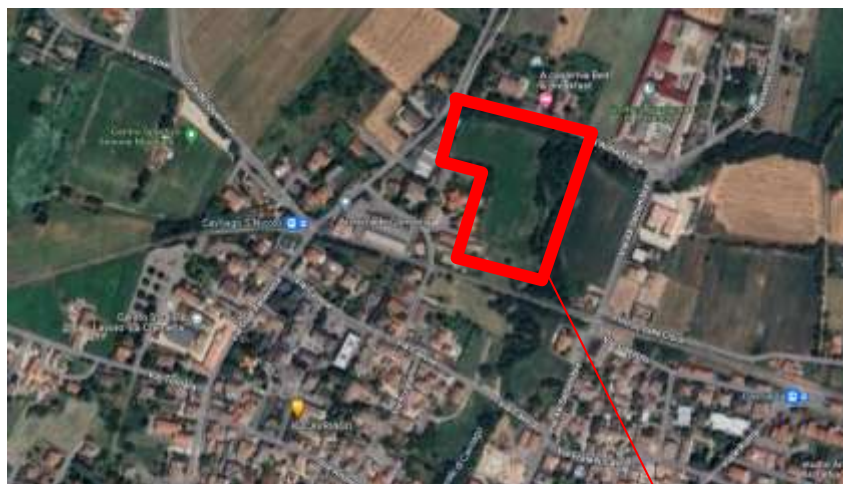
Il lotto in oggetto è libero, tenuto a prato, e si colloca in fregio a via Luciano Lama, viabilità di margine dell'area produttiva di Corte Tegge. A nord confina con la sede della MGT sas, ad est confina con il Canale di Cavriago oltre il quale sono presenti stabilimenti produttivi, a sud confina con terreni tenuti a prato e aree agricole oltre via Lama, ad ovest confina con via Lama oltre cui si trova il nuovo stabilimento Arbizzi e un'area di parcheggio.

Di seguito si riporta la localizzazione del lotto di intervento (in giallo) su vista satellitare.



ORTOFOTO

Il procedimento unico proposto prevede inoltre la cessione di un'area di 10366 mq (in verde nell'estratto aereo sottostante) in località San Nicolo nel Capoluogo.



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI CESSIONE SU FOTO AEREA



QUADRO PROGRAMMATICO PTCP - APEA

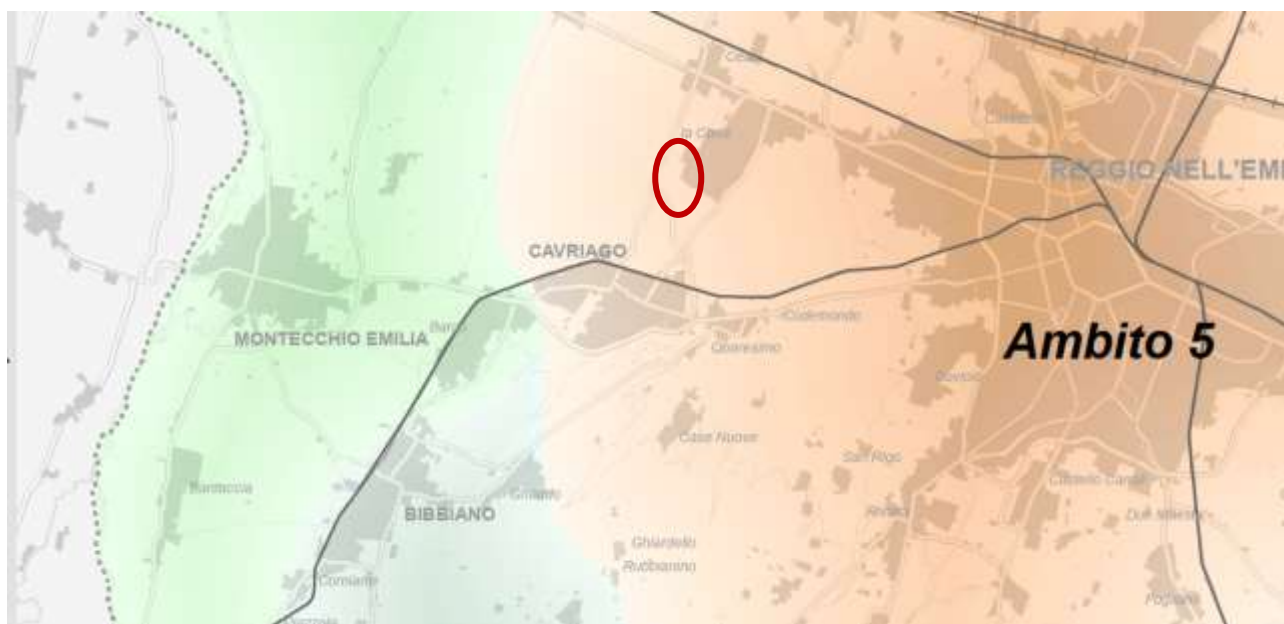


Figura 1 – Estratto tavola P1-3 PTCP 2016 Ambiti di Paesaggio con localizzazione di variante in rosso.

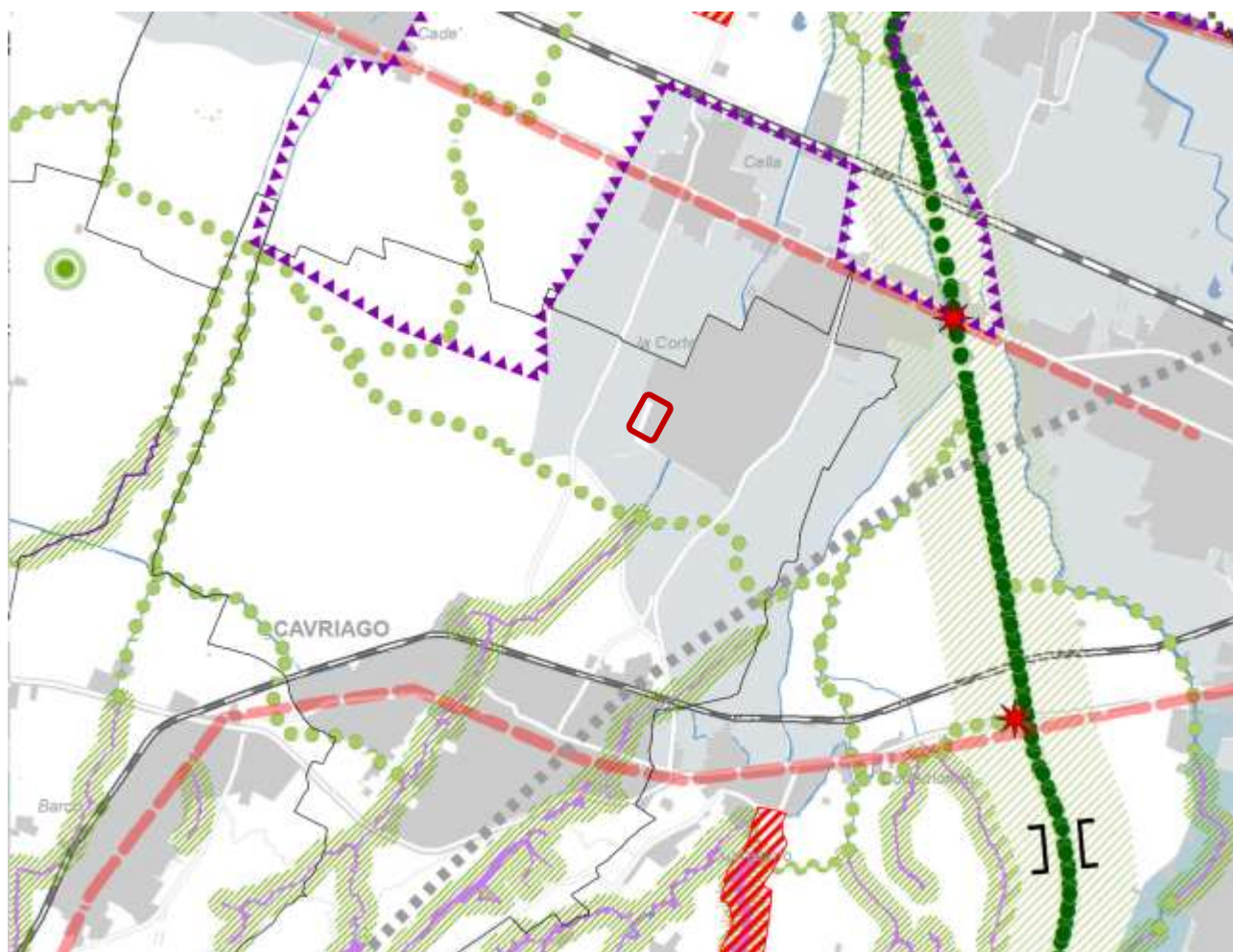
L'Ambito di Paesaggio in cui ricade la porzione di territorio di Cavriago in cui si trova l'area produttiva di Corte Tegge è l'Ambito 5 "Ambito Centrale".

Per tale ambito le strategie di interesse prioritario, in relazione all'intervento previsto con la variante, sono la razionalizzazione del rapporto tra grandi insediamenti e territorio periurbano ad alta vocazione produttiva agricola con contenimento del consumo di suolo e con azioni di tutela e potenziamento delle continuità ecologiche residue.

Allo stesso tempo nell'ambito centrale si tende alla polarizzazione delle funzioni di eccellenza come quello del sistema della produzione di punta per consolidare la forte connotazione manifatturiera dell'ambito.

Tra gli obiettivi fissati per tale ambito si evidenziano i seguenti:

- valorizzare il ruolo del territorio rurale interstiziale e periurbano quale serbatoio di naturalità residua e luogo ove incentivare la salvaguardia e la creazione di nuovi paesaggi oltre al potenziamento delle dotazioni ecologiche
- qualificare l'ambito produttivo di Corte-Tegge in accordo con l'art. 11 delle Norme di attuazione, con particolare riguardo al completamento ed all'efficienza delle infrastrutture tecnologiche, alla qualità architettonica e degli spazi gravitanti sulla via Emilia ed evitando potenziamenti che possano pregiudicare i varchi agricoli residui, attuando altresì i contenuti dell'Accordo territoriale sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia e i Comuni di Cavriago e Reggio Emilia.



D) Corridoi ecologici fluviali

Corridoi fluviali primari (D1) (art. 65, art. 40, art. 41)

Corridoi fluviali secondari (D2) (art. 41)

Corsi d'acqua ad uso polivalente (D3) (art. 5)

E) Gangli e connessioni ecologiche planiziali da consolidare e/o potenziare (art. 5)

Gangli ecologici planiziali (E1)

Corridoi primari planiziali (E2)

Corridoi primari pedecollinari (E3)

Corridoi secondari in ambito planiziale (E4)

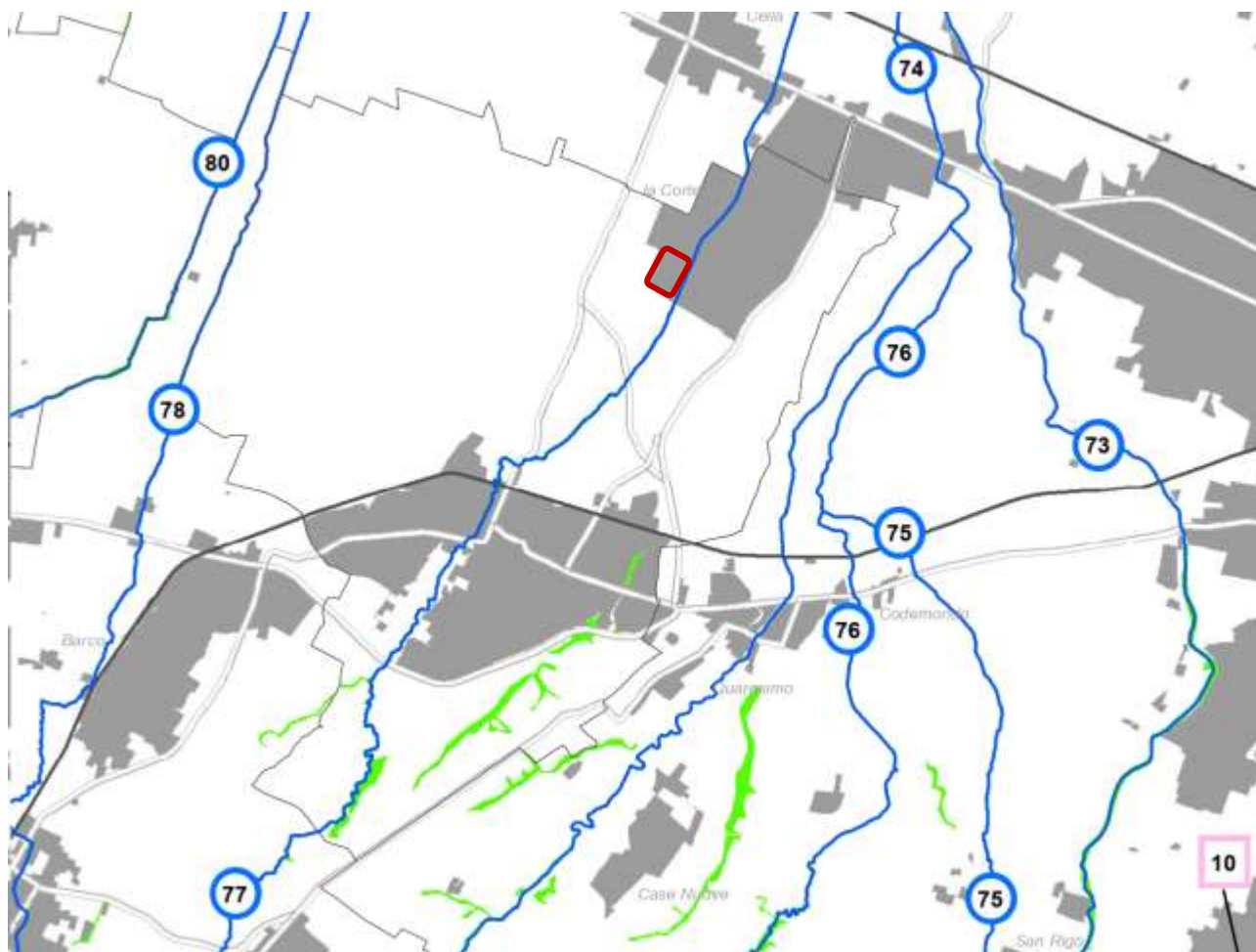
Figura 2 – Estratto tavola P2-centro PTCP 2016 Rete Ecologica Polivalente con localizzazione di variante in rosso.

L'ambito di intervento non interessa elementi della rete ecologica provinciale, a lato del lotto corre il Canale di Cavriago che è individuato come corridoio fluviale secondario

Di seguito si riportano delle foto del canale nel tratto interessato



Si nota che lungo il canale fino sul retro dell'attuale stabilimento MGT non sono presenti edifici o manufatti e l'area adiacente al canale è sgombra per oltre 10 metri dalle sponde.



AREE TULATE PER LEGGE (art. 142)

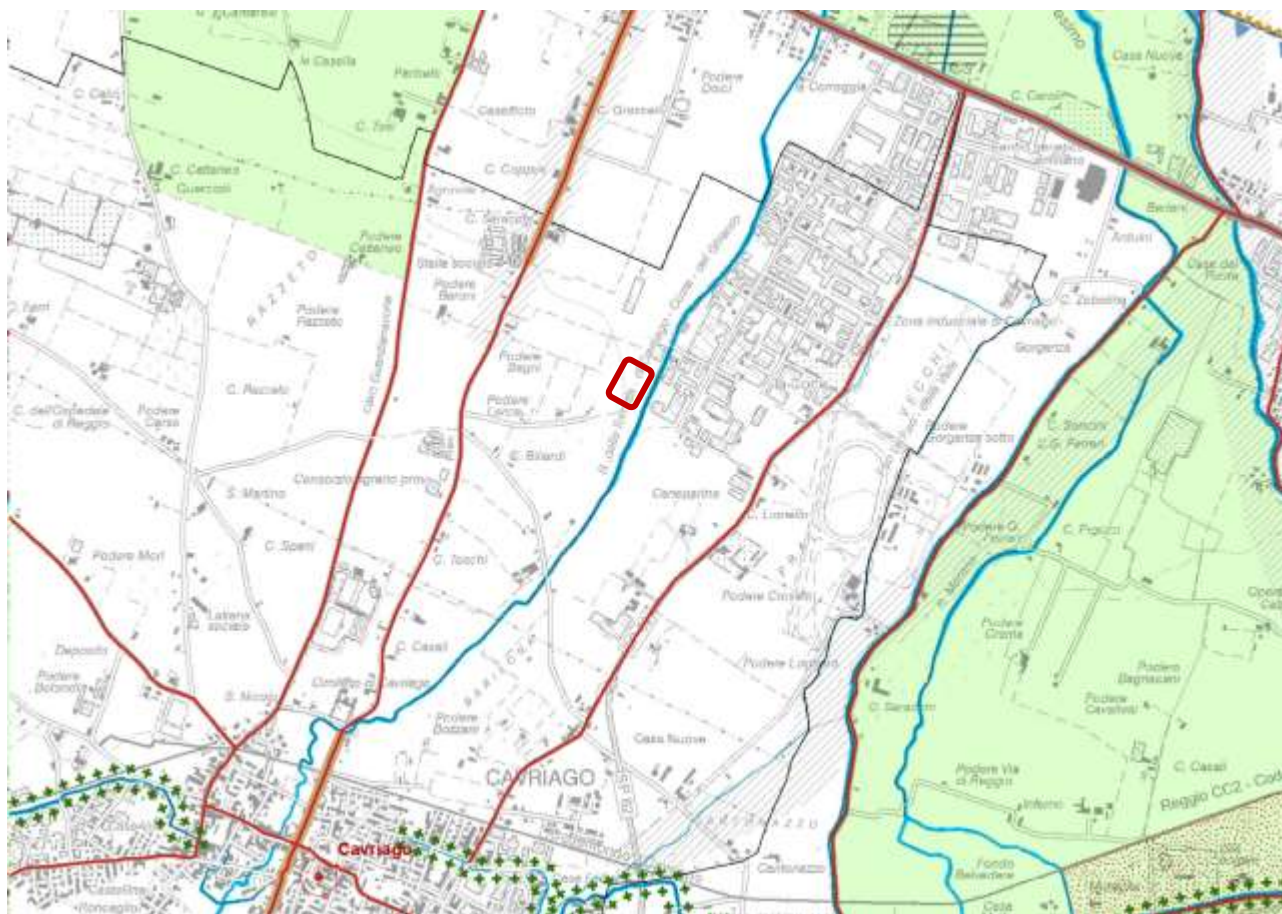
• "LAGHI" (lett. B)

1 "FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI
NELL'ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE" (lett. C)

Tratti tombati

**77 Canale della Cella o di San Silvestro,
di Cavriago e del Ghiardo**

Figura 4 – Estratto tavola P4 Centro - PTCP 2016 Carta dei Beni Paesaggistici del territorio Provinciale con localizzazione di variante in rosso.



Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 41)



Viabilità storica (art. 51)

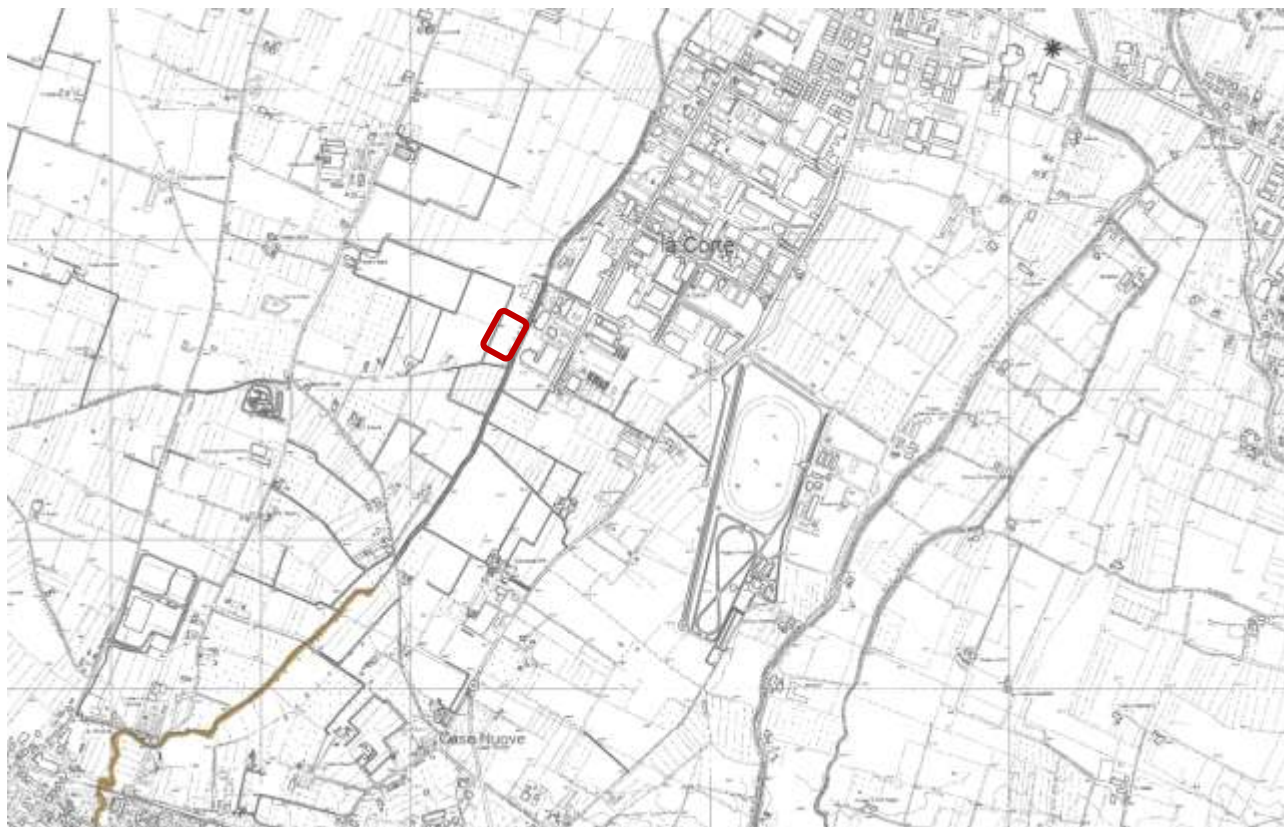


Figura 5 – Estratto tavola P5a 200NE - PTCP 2016 Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica con localizzazione di variante in rosso.

Oltre il confine ovest del comparto corre il Canale di Cavriago, corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche con il numero 77, aree tutelate per legge.

E' dunque necessario ottenere il parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, in quanto l'edificio in progetto ricade entro 150 metri dal canale.

Non sono interessati ulteriori elementi di tutela paesistica.

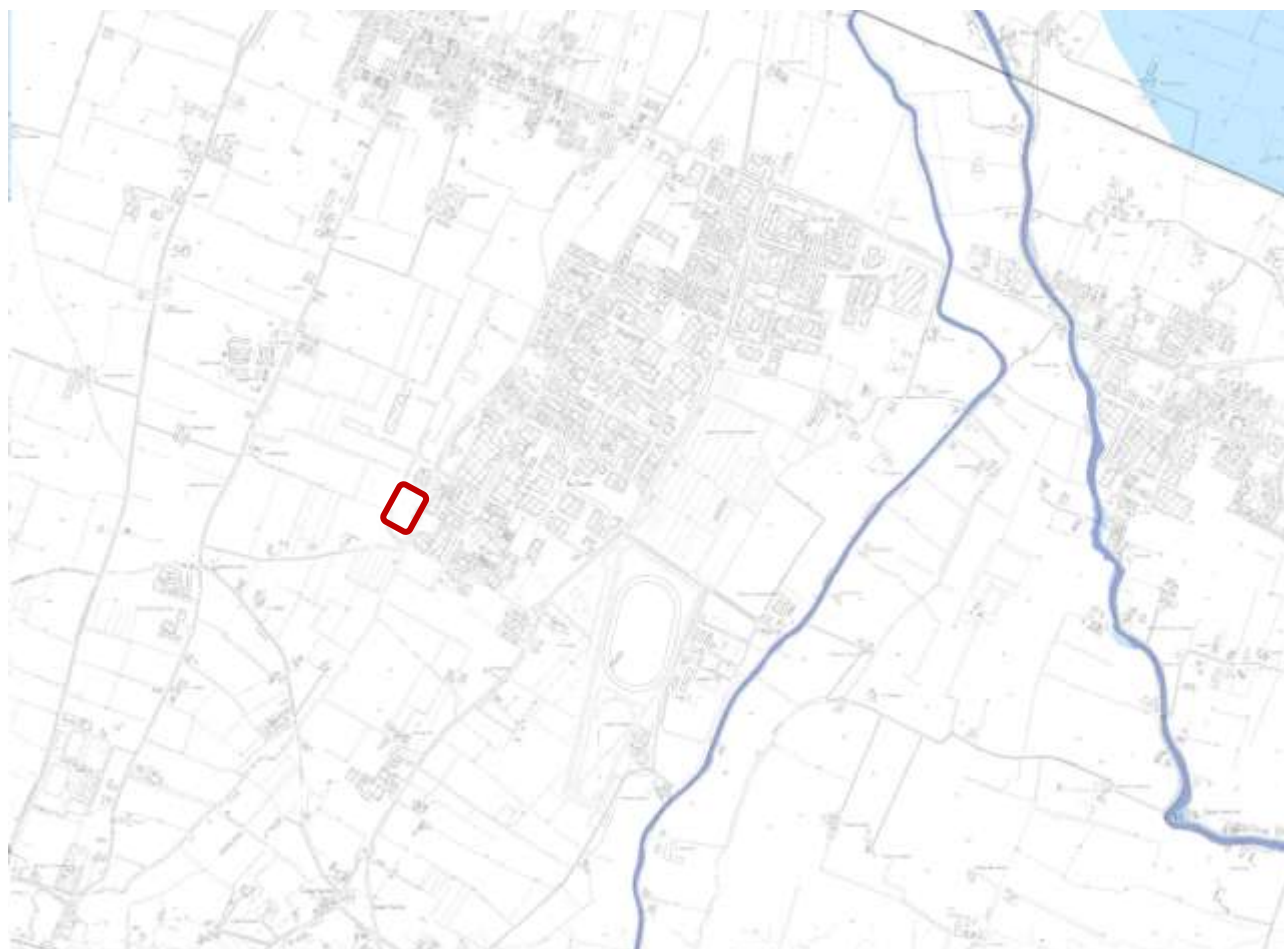


Formazioni boschive

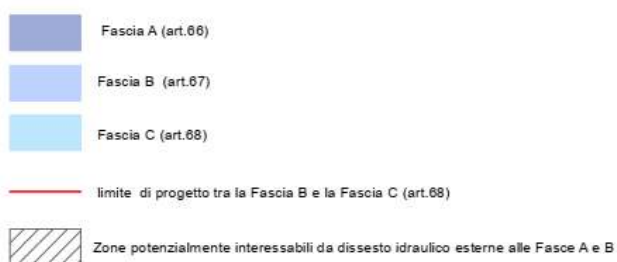
- a. Querceti submesofili ed altre latifoglie miste
- b. Querceti xerofili
- c. Formazioni igrofile ripariali o di versante
- d. Castagneti da frutto abbandonati o irregolari
- e. Formazioni di Pino silvestre dominante o in boschi misti con latifoglie
- f. Faggete
- g. Formazioni miste di abete bianco e faggio
- h. Rimboschimenti
- i. Formazioni a dominanza di specie colonizzatrici alloctone

Figura 6 – Estratto tavola P5b 200NE - PTCP 2016 Sistema Forestale Boschivo con localizzazione di variante in rosso.

Non sono interessati elementi del sistema forestale boschivo.



Reticolo Principale di Pianura e di Fondovalle (art.65)



Reticolo Secondario Collinare Montano (art.58)

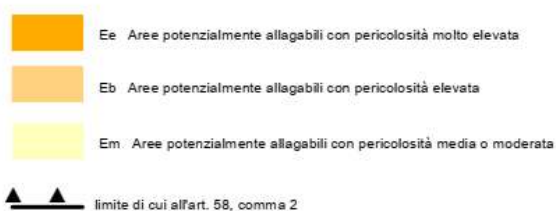


Figura 7 – Estratto tavola P7 200070 - PTCP 2016 Reticolo Naturale Principale e Secondario - Carta di delimitazione delle fasce fluviali e delle aree di fondovalle potenzialmente allagabili (PAI – PTCP) con localizzazione di variante in rosso.



Scenari di Pericolosità

- P3 - H (Alluvioni frequenti:
tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità) (art.68bis)
- P2 - M (Alluvioni poco frequenti:
tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) (art.68bis)

Figura 8– Estratto tavola P7bis 200NE - PTCP 2016 Reticolo Secondario di Pianura - Carta delle aree potenzialmente allagabili (PAI – PTCP) con localizzazione di variante in rosso.

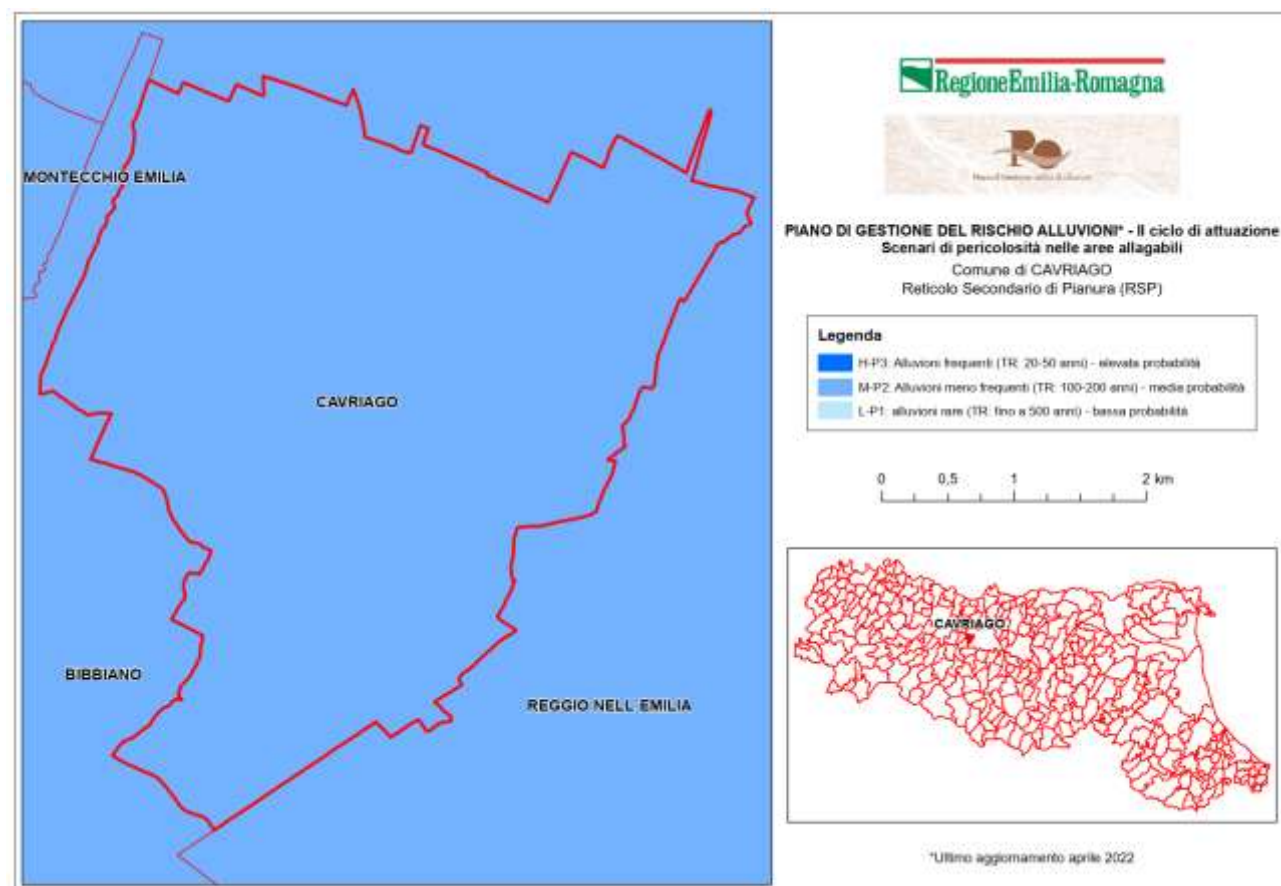
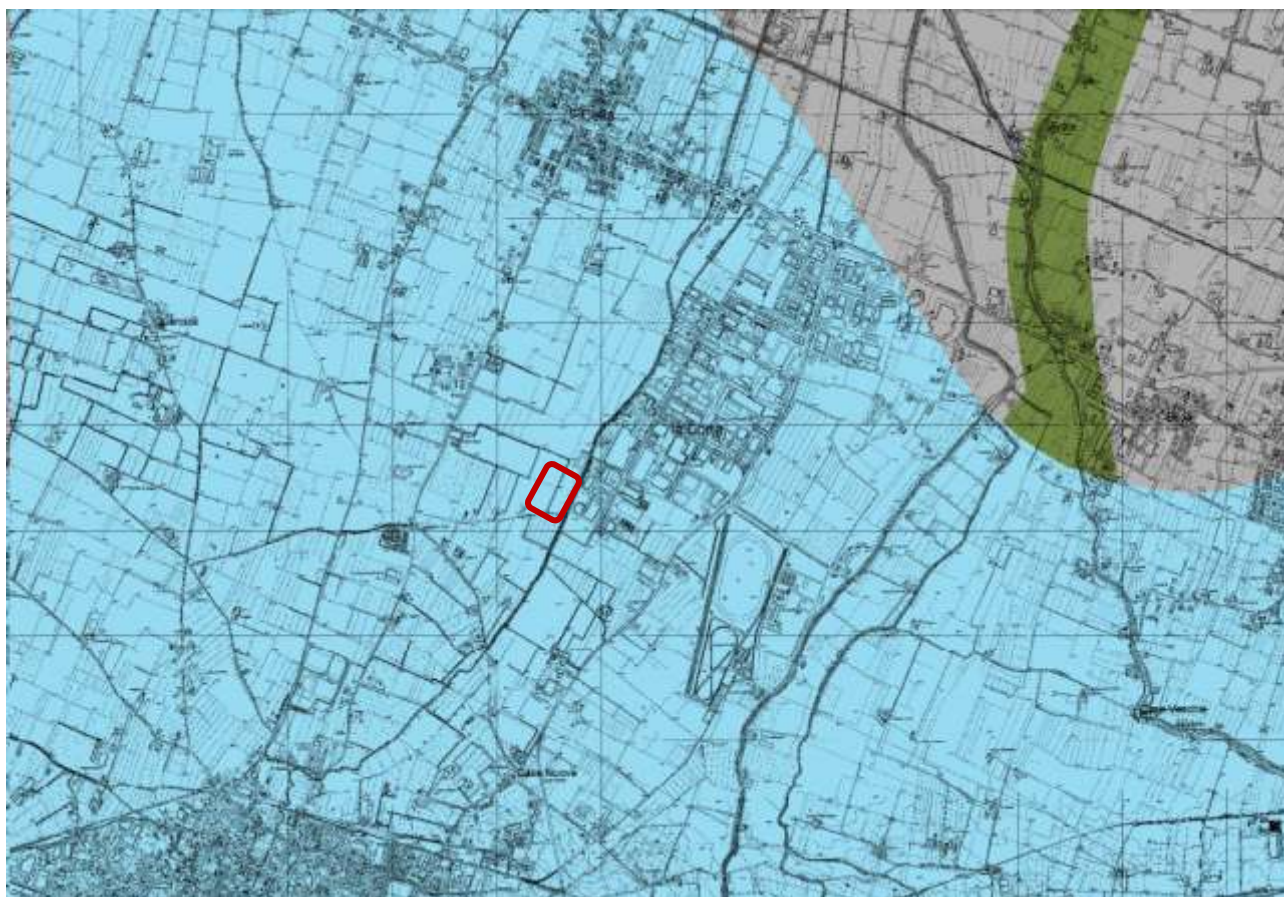


Figura 9– Mappa della pericolosità 2022 su taglio comunale PGRA

Il lotto come tutto il territorio comunale è collocato in aree con scenari di pericolosità P2 per il reticolo secondario di pianura. Scenari poco frequenti con tempi di ritorno tra 100 e 200 anni.



Classi degli effetti attesi



		EFFETTI ATTESI				
		AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA	AMPLIFICAZIONE TOPOGRAFICA	INSTABILITA' DI VERSANTE	CEDIMENTI	LIQUEFAZIONE
CLASSI	A	X		X		
	B	X	X	X		
	C	X				
	D	X	X			
	E		X			
	F	X				X
	G	X			X (potenziale)	
	H					

Figura 10 – Estratto tavola P9a 200NE - PTCP 2016 Rischio Sismico - Carta degli effetti attesi con localizzazione di variante in rosso.

Il lotto di intervento è collocato su aree con classe C degli effetti attesi con rischio di amplificazione stratigrafica.

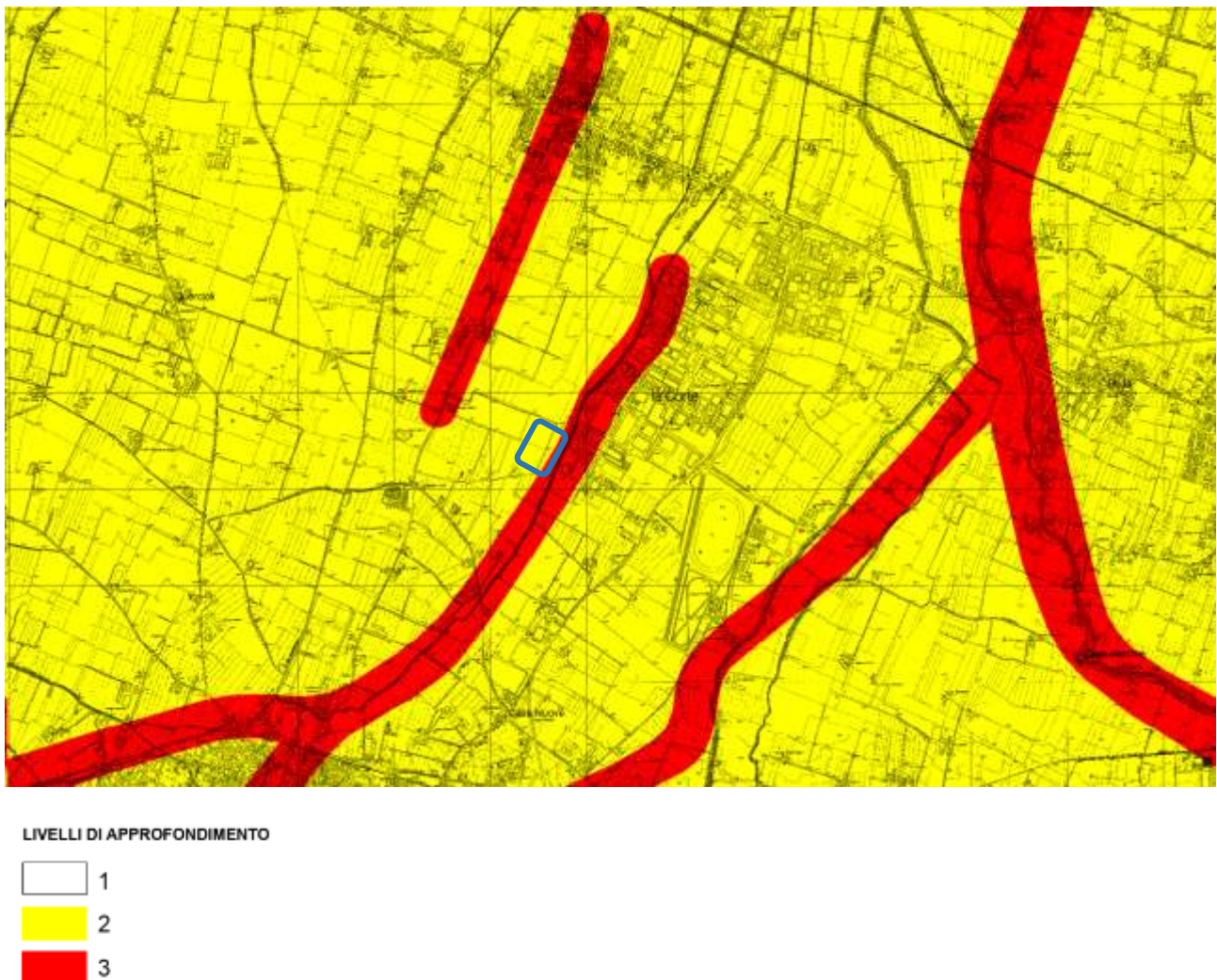
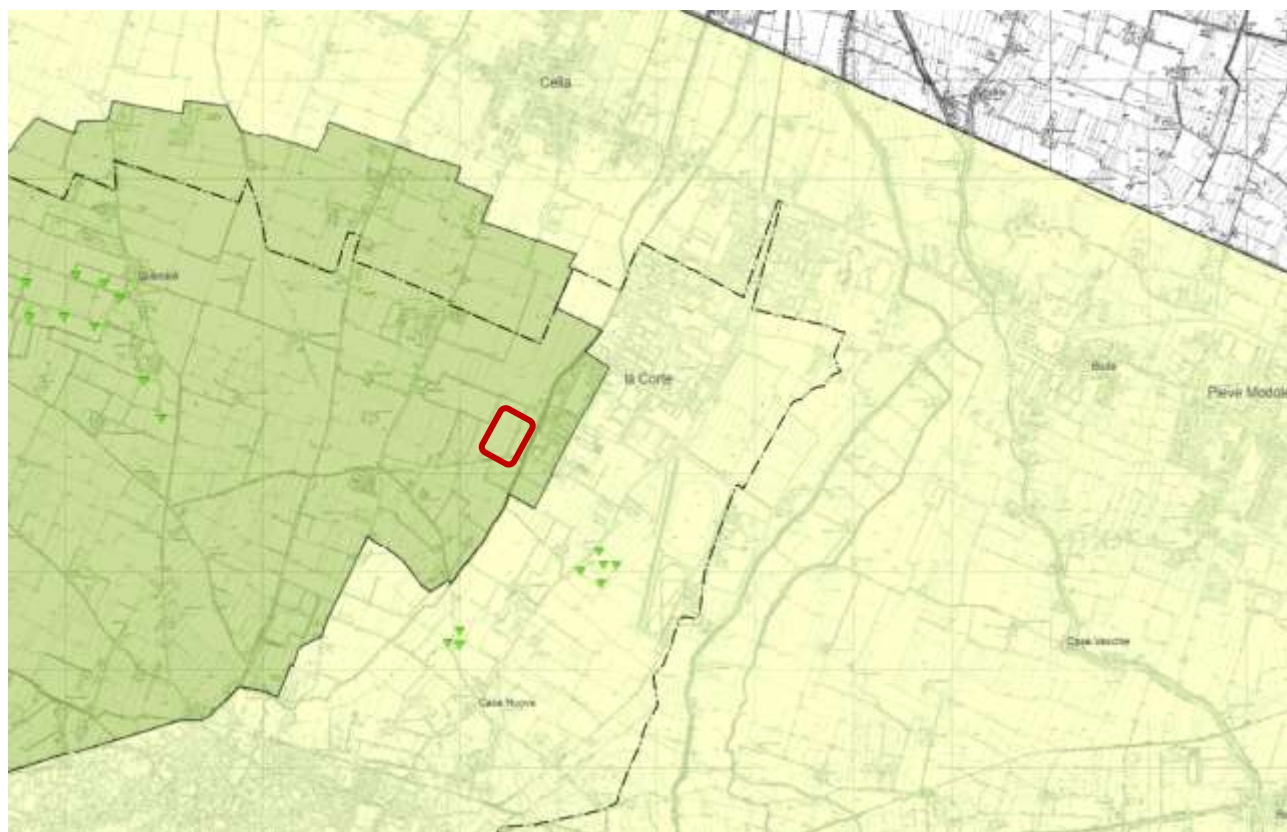


Figura 11 – Estratto tavola P9b 200NE - PTCP 2016 Rischio Sismico - Carta dei livelli di approfondimento con localizzazione di variante in blu.

Il lotto di intervento è collocato su aree con la necessità di 2 livello di approfondimento ed in parte con 3 livello di approfondimento.



Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura

- Settore A:**
aree caratterizzate da ricarica della falda, generalmente a ridosso della pedecollina, idrogeologicamente identificabili come sistema monostrato, contenente una falda freatica in continuit  con la superficie da cui riceve alimentazione per infiltrazione
- Settore B:**
aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabili come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale
- Settore C:**
bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B
- Settore D:**
fasce adiacenti agli alvei fluviali (250 mt per lato) con prevalente alimentazione laterale subalvea
- Emergenze naturali della falda (fontanili)
- Principali opere di captazione di acque sotterranee ad uso idropotabile

Figura 12 – Estratto tavola P10a 200NE - PTCP 2016 Carta delle tutele delle acque sotterranee e superficiali con localizzazione di variante in rosso.

Il lotto ricade in zone di protezione delle acque sotterranee settore A, aree caratterizzate da ricarica della falda.

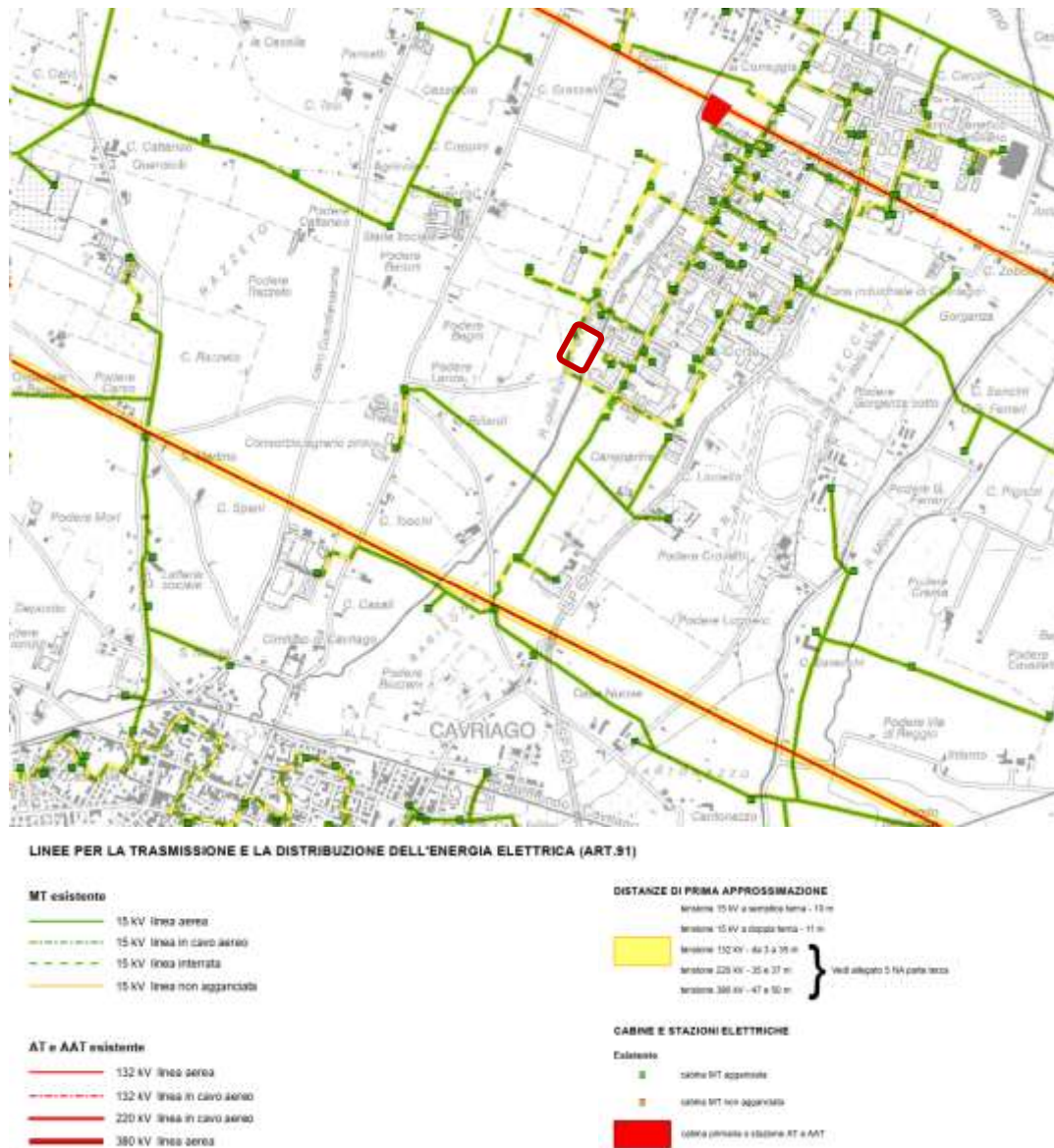


Figura 13 – Estratto tavola P11 200NE - PTCP 2016 Carta degli impianti e reti tecnologiche per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica con localizzazione di variante in rosso.

Lungo via Lama passa una linea MT interrata, di recente è stata realizzata una nuova cabina MT tra la sede attuale MGT e il lotto di variante.

Le linee interrate e le cabine di trasformazione MT hanno una DPA per i campi elettromagnetici non superiore a 5 metri.

APEA DI CORTE TEGGE - PROGRAMMA AMBIENTALE

Per l'APEA di Corte Tegge è previsto il programma ambientale di seguito riportato.

Competenza	OGGETTIVO	TRAGUARDO	RESPONS	RISORSE	AZIONI/MODALITA'	SCADENZA
VERDE PUBBLICO, PRIVATO E SISTEMI NATURALI	ATTIVITÀ: GOVERNO VERDE PUBBLICO			ASPETTO AMBIENTALE: DOTAZIONE E FRUIBILITÀ AREE A VERDE PUBBLICO		
	Aumentare il livello qualitativo dell'offerta degli spazi verdi urbani ed extraurbani attraverso una razionale gestione delle aree a verde pubblico	Favorire il miglioramento della fruibilità delle aree a verde pubblico	RP/MAN/CSE	Risorse economiche Azienda Speciale	Gestione e manutenzione costante delle aree a verde pubblico del comparto produttivo	annuale
			RP/INF	subordinato all'ottenimento di finanziamenti	Riquadrificazione dell'arredo del parco pubblico di via dell'Industria	2020
	ATTIVITÀ: GESTIONE SISTEMI "NATURALI" SUL TERRITORIO			ASPETTO AMBIENTALE: BIODIVERSITÀ (FLORA E FAUNA AUTOCTONE)		
	Aumentare il livello qualitativo dei "sistemi naturali" salvaguardando la biodiversità e le specie autoctone	Incrementare il patrimonio e migliorare la fruibilità dei sistemi naturali sul territorio	RP/MAN/ENV	subordinato all'ottenimento di finanziamenti	Incremento delle alberature, manutenzione e gestione della fascia boscata lungo il Rio Cavriago	2020
MOBILITÀ SOSTENIBILE E QUALITÀ DELL'ARIA	ATTIVITÀ: GESTIONE DEGLI IMPATTI DA TRAFFICO VEICOLARE E ORGANIZZAZIONE DEL TRAFFICO TRAMITE INTERVENTI INFRASTRUTTURALI					
				ASPETTO AMBIENTALE: SICUREZZA STRADALE, EMISSIONI IN ATMOSFERA E SONORE		
	Aumentare la sicurezza nelle strade	Attuare una disciplina volta al miglioramento della sicurezza e alla riduzione delle velocità di transito nelle aree critiche	RP/MAN/CSE	piano triennale opere pubbliche Azienda Speciale	Attuazione del PUT: incremento delle "zone 30" e incroci rialzati, sistemazione della segnaletica verticale e orizzontale, sistemazione degli spazi di sosta ecc...	annuale
	Migliorare la qualità dell'ambiente, attraverso la riduzione del numero di veicoli circolanti e la fluidificazione del traffico	Fluidificare il traffico, ridurre le velocità e migliorare la sicurezza negli incroci critici	RP/INF/CSE	Risorse interne	Supporto tecnico alla Provincia di Reggio Emilia per la realizzazione di un attraversamento rialzato in Via Praticelli	2020
			RP/INF/CSE	subordinato all'ottenimento di finanziamenti	Realizzazione bretella di collegamento alla nuova Via Emilia bis	2020
	Mitigare gli impatti ambientali e paesaggistici provocati dal traffico veicolare	Ridurre le emissioni sonore e di gas inquinanti	RSGI	piani triennali opere pubbliche Azienda Speciale + risorse Provincia	Utilizzo asfalto fonoassorbente sulle arterie principali	2015-2020
	Migliorare la gestione del traffico veicolare attraverso il monitoraggio e il controllo dei dati ambientali	Monitoraggio e rilevazione dei dati territoriali	RSGI/TEC/INF	Risorse economiche Azienda Speciale	Monitoraggio dei flussi di traffico e delle velocità lungo i principali assi stradali e le intersezioni critiche	2018
	ATTIVITÀ: GESTIONE DELLA VIABILITÀ CICLO PEDONALE					
	Migliorare la qualità dell'ambiente attraverso il potenziamento della mobilità ciclopedonale	Potenziare la mobilità pedonale e ciclabile	RP/INF/RU/MAN	Risorse economiche Azienda Speciale	Realizzazione del percorso ciclo pedonale di Via dell'Industria	2015

Competenza	OBIETTIVO	TRAGUARDO	RESPONS	RISORSE	AZIONI/MODALITA'	SCADENZA
RISORSE IDRICHE	ATTIVITÀ: SERVIZIO IDRICO INTEGRATO			ASPETTO AMBIENTALE: SCARICHI IDRICI, SUOLO SOTTOSUOLO E RISORSE IDRICHE		
	Aumentare l'efficienza del sistema di gestione delle risorse idriche razionalizzando lo smaltimento delle acque piovane e degli scarichi urbani in corpo idrico superficiale	Valutare la fattibilità tecnico/economica per l'adozione di sistemi di riutilizzo delle acque piovane ed il miglioramento degli impianti di trattamento a servizio degli scarichi non allacciati a pubblica fognatura	RS/GI	Finanziato da IREN, POC e risorse interne	esecuzione delle opere per il completamento dei lavori della rete fognaria di Corte Tegge - a cura di IREN (impianto di sollevamento di via Curiel)	2016
			RS/GI/INF	Risorse economiche Azienda Speciale	mantenimento del servizio di fognatura e depurazione e gestione degli allacci alla rete	annuale
				Risorse economiche Azienda Speciale	gestione delle vasche di laminazione del parcheggio di Via Novella	annuale
RIFIUTI	ATTIVITÀ: GESTIONE RIFIUTI	ASPETTO AMBIENTALE: PRODUZIONE RIFIUTI E RACCOLTA DIFFERENZIATA, ODORI, IMPATTO VISIVO				
	Pianificazione del servizio e miglioramento RD con riduzione degli impatti ambientali	Pianificazione e potenziamento servizio e controlli. Mantenere le percentuali di raccolta differenziata raggiunte	RS/GI/MAN/CSE/ENV	Risorse interne	implementazione del servizio di raccolta porta a porta nelle aziende	2015
				Risorse interne	mantenimento del servizio di raccolta differenziata presso l'Isola ecologica di Via Olivetti	annuale
ENERGIA	ATTIVITÀ: GESTIONE FABBRICATI E PARCO MEZZI			ASPETTO AMBIENTALE: CONSUMI DI RISORSE ENERGETICHE		
	Controllare e ridurre i consumi di risorse energetiche e promuovere un razionale utilizzo delle risorse energetiche sul territorio	Monitorare sistematicamente i dati relativi ai consumi di risorse energetiche della pubblica illuminazione	RS/GI/AS	Risorse Interne	Registrazione sistematica dati suddivisi per utenze relativi ai consumi di energia elettrica per la pubblica illuminazione di Corte Tegge	annuale
		Diminuire i consumi energetici degli impianti	RS/GI/MAN/CSE	Risorse economiche Azienda Speciale	Gestione ed ottimizzazione del servizio di illuminazione pubblica a Corte Tegge	annuale
INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	ATTIVITÀ: ATTIVITA' DI TERZI			ASPETTO AMBIENTALE: INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE		
	Diffondere i temi dello sviluppo sostenibile attraverso la promozione delle tematiche ambientali presso le aziende private	Promuovere e sensibilizzare ai temi dello sviluppo sostenibile	RS/GI/TEC/RCE	subordinato all'ottenimento di finanziamenti	Realizzazione di incontri finalizzati a promuovere la conoscenza e le opportunità di finanziamento in ambito energetico e ambientale presso le aziende di Corte Tegge	2016
ALTRI PIANI E ATTIVITA' DI GESTIONE AMBIENTALE	ATTIVITÀ: ATTIVITÀ DEL COMUNE E DI TERZI			ASPETTO AMBIENTALE: EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE, ACUSTICHE, ALTRI		
	Migliorare la gestione degli aspetti ambientali diretti ed indiretti sul territorio - riduzione e prevenzione dell'inquinamento di tipo fisico e chimico	Prevenire l'inquinamento elettromagnetico attraverso una gestione più efficiente delle attività di competenza	RS/GI/TEC	Risorse economiche Azienda Speciale	Realizzazione del monitoraggio annuale dei campi elettromagnetici nell'intorno delle antenne di telefonia mobile attive sul territorio di Corte Tegge	2016
	Migliorare l'informatizzazione e l'interconnettività dell'APEA	Sviluppo delle reti tecnologiche e telematiche a Corte Tegge (ICT)	RS/GI/AS	subordinato all'ottenimento di finanziamenti	Progetto di estensione della banda larga	2020

QUADRO PROGRAMMATICO PSC – RUE – CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

PSC

Di seguito si riportano gli estratti delle tavole di PSC vigente con individuazione del lotto di proprietà MGT in blu e del lotto adiacente oggetto di variante, in rosso.

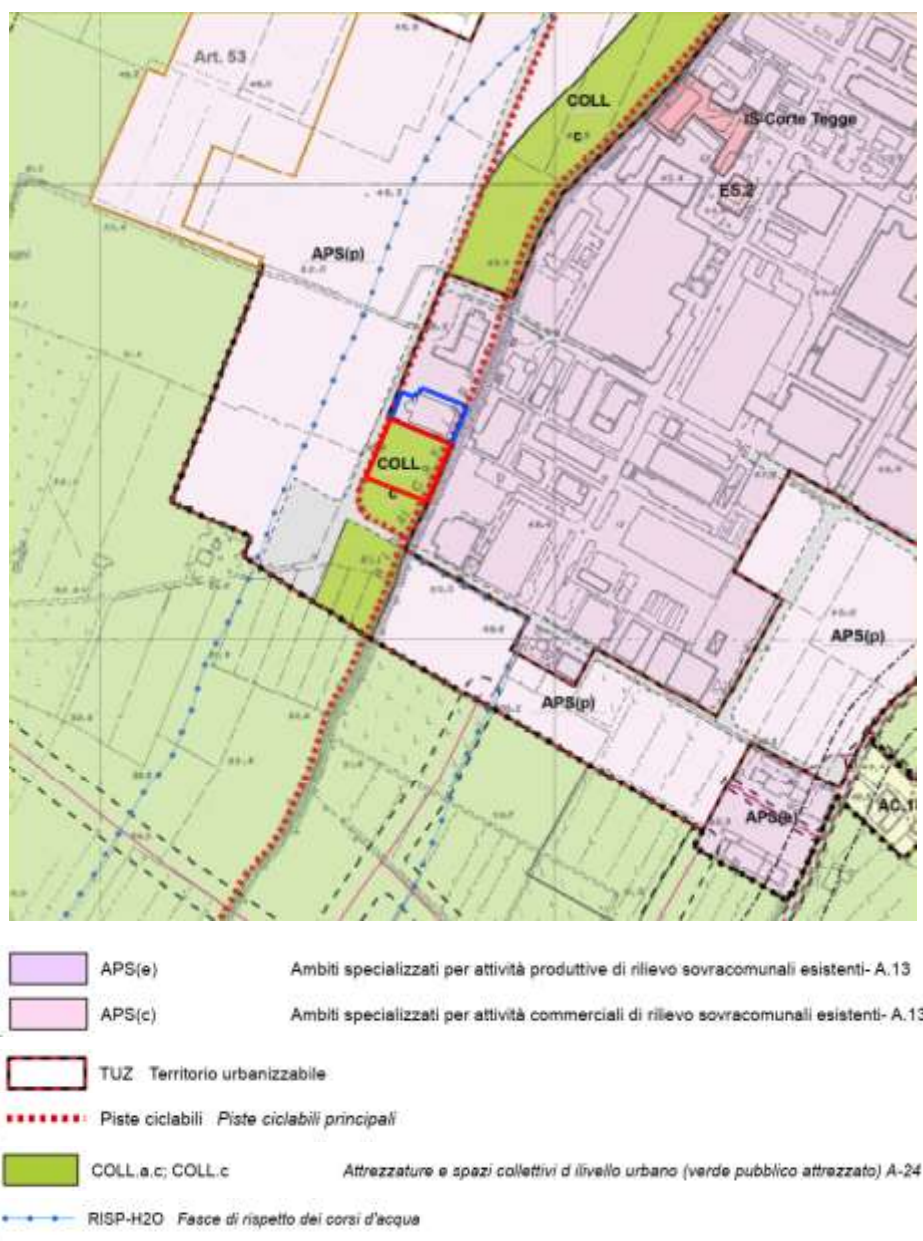
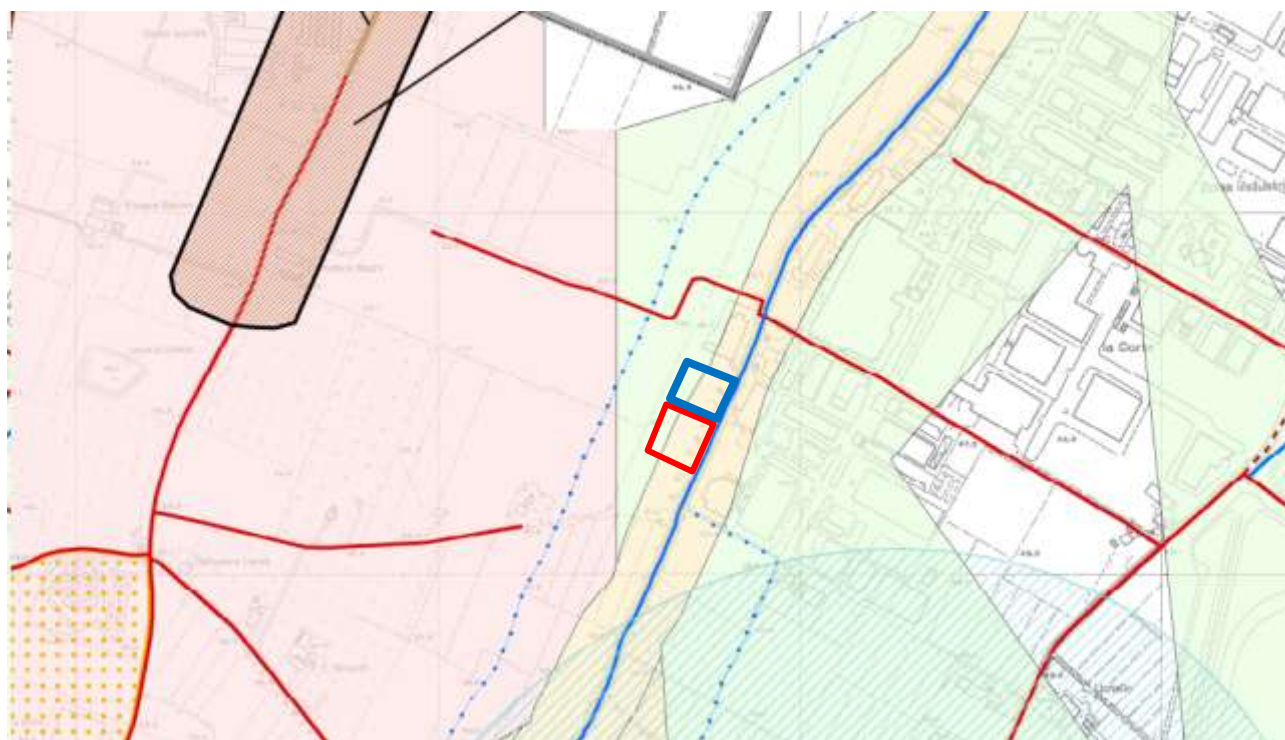


Figura 14 – Estratto tavola 1a “Ambiti e trasformazioni territoriali” – aggiornata ottobre 2022.

**LEGENDA****TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

— Confini comunali

NORME DI TUTELA DEL PTCP

Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.13)

Zona di tutela naturalistica (art.21)

Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art.29)

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 12)

VINCOLI INTRODOTTI DAL PSC - VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

Alta

Elevata

Estremamente elevata

ZONE DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI

Zona ristretta

Zona allargata

Pozzi idropotabili

Figura 15 – Estratto tavola 2a “Tutele Ambientali e Storico Culturali” – ottobre 2010.

SCHEDA NORMATIVA PSC AMBITO APS

NORME - Schede degli ambiti COMUNE DI CAVRIAGO (RE) - PIANO STRUTTURALE COMUNALE – Quarta Variante

**APS - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI
RILIEVO SOVRACOMUNALE**

APS - Corte Tegge

Ambito specializzato per attività produttive sovracomunali: CORTE TEGGE	APS
--	------------

CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Localizzazione località Corte Tegge, all'estremità nord-est del territorio comunale

Superficie territoriale Parte insediata [APS (e)]: 781.933 mq.
 Parte di nuovo insediamento [APS (p)]: 325.861 mq.
 Fascia a verde e attrezzature, lungo il rio di Cavriago: 69.431 mq.
 Superficie territoriale complessiva: 1.177.225 mq.

Caratteri morfologici e funzionali**Caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche – Soglie di criticità -****Limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi**

In considerazione della vicinanza della via Emilia e del collegamento dell'area all'impianto storico della centuriazione di età romana, l'ambito viene definito di "cautela archeologica" e sottoposto all'obbligo preventivo di comunicazione dei lavori alla Soprintendenza, con le modalità di cui al comma 2 dell'art.11 del PSC vigente.

Ad eccezione di due porzioni (nord-est e sud-est) dell'ambito già insediato, l'ambito è classificato quasi per intero a vulnerabilità idrogeologica alta.

Una porzione meridionale, in parte insediata e in parte di nuova previsione, ricade nella zona di rispetto allargata del campo pozzi "Case Corti".

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO**Obiettivi generali della pianificazione**

Definire un ambito specializzato per attività produttive, per infrastrutture logistiche e per servizi alle imprese, nell'ambito di un progetto complessivo di riqualificazione di Corte Tegge, finalizzato al miglioramento delle funzioni produttive, delle condizioni di lavoro e della qualità dell'ambiente.

In sede di Accordo di Pianificazione sottoscritto dal Comune di Cavriago e dalla Provincia di Reggio Emilia, a proposito del "Polo sovracomunale di Corte Tegge", viene riconosciuto il ruolo territoriale di livello provinciale assunto dal polo produttivo di Corte Tegge, che richiede siano messe a punto - a fronte di un'accurata analisi della situazione e delle esigenze di adeguamento - politiche di scala sovracomunale entro un disegno complessivo di riorganizzazione del sistema territoriale e infrastrutturale della via Emilia tra Sant'Ilario e

Reggio. In questa logica territoriale, l'intervento di qualificazione di Corte Tegge è finalizzato in particolare:

- alla dotazione di attrezzature e infrastrutture per la logistica, oggi estremamente carenti;
- al forte potenziamento dell'offerta di servizi e attrezzature a supporto dell'attività delle aziende e dei lavoratori
- alla disponibilità di spazi e servizi per l'insediamento di aziende già insediate nel territorio (a Corte Tegge o nel territorio urbano) che richiedano ampliamenti e adeguamenti funzionali non più compatibili con la sede e/o il contesto ambientale attuale.

Obiettivi specifici: caratteristiche urbanistiche e struttura funzionale

Il Rio di Cavriago costituisce ad ovest un limite morfologico altrettanto significativo rispetto alla presenza a sud del campo pozzi "Case Corti"; il PSC individua lungo il rio un progetto di qualificazione paesaggistica e funzionale, che consiste nella realizzazione di una fascia di verde attrezzato e servizi lungo tutto lo sviluppo territoriale di Corte Tegge, ed in una pista ciclabile e pedonale nel tratto più a sud, fino al territorio urbanizzato.

La disponibilità di aree nell'ambito territoriale a nord di via Novella, che pur essendo oggi a destinazione agricola, si può considerare ormai di fatto "incluso" entro il territorio della zona industriale, pur essendo prezioso per le politiche di riqualificazione (anche attraverso trasferimenti), non ha le caratteristiche per fornire infrastrutture logistiche e servizi alle imprese che invece sono da considerare indispensabili per il progetto di qualificazione di Corte Tegge.

Peraltro non è opportuno, per evidenti ragioni di equilibrio territoriale e di consumo della risorsa territoriale, che il baricentro dell'area industriale, anche se attraverso insediamenti per la logistica delle merci, venga spostato fortemente ad ovest, in quanto l'esito sarebbe vicino a quello di una saldatura tra Corte Tegge e la via Bassetta.

Il percorso pedociclabile lungo il rio di Cavriago prosegue all'altezza di Corte Tegge, raccordandosi con il complesso della Corte (di cui si prevede il recupero funzionale e architettonico come luogo dell'identità storica dell'intero ambito), e diviene una fascia di attrezzature e servizi alle persone e alle imprese, della profondità media di circa 80 m. (in grado quindi di ospitare piccole attrezzature sportive, edifici di servizi, aree di ristoro e riposo). La funzione della fascia (la cui precisa definizione planimetrica è demandata al PUA anche attraverso lievi rettifiche del perimetro del PSC) è strategica, in quanto viene a costituire lo sbocco naturale per tutte le attività insediate a Corte Tegge, che non dispongono di spazi di servizio entro la maglia del costruito.

COMUNE DI CAVRIAGO (RE) – PIANO STRUTTURALE COMUNALE –Quarta Variante NORME - Schede degli ambiti

L'unico insediamento produttivo esistente all'altezza di via Portella della Ginestra, costituito da un lotto ad ovest del rio di Cavriago, viene rafforzato con la Variante 2006, ampliando l'area insediata (APS.e) di circa 5.900 mq. verso sud, in considerazione delle esigenze aziendali di espansione degli spazi operativi e dell'impossibilità di ipotizzare trasferimenti.

Ad ovest di questa fascia una nuova strada in direzione nord-sud (accessibile dalla via Prati vecchi attraverso via Novella), affiancata da un percorso ciclabile, distribuisce il nuovo **sistema di aree a destinazione produttiva** (logistica, attrezzature, trasferimenti di sedi produttive), con preferenza alle aree nord (più prossime al sistema infrastrutturale della via Emilia) per le infrastrutture logistiche.

Nel complesso, la fascia di territorio impegnata ad ovest del rio di Cavriago risulta di circa 250 m. sia nella parte nord che in quella sud, e mantiene pressoché inalterata la morfologia della zona (la fascia del rio di Cavriago ne risulta valorizzata), non dando luogo a saldature insediative che il PSC considera assolutamente negative.

L'ambito sud-est (ST = 106.500 mq. circa) può essere destinato ad attività produttive (secondo una modalità attuativa che dovrebbe comunque prevedere il convenzionamento per garantire il loro concorso a logiche più complessive di riqualificazione), da sottoporre a verifica preventiva di compatibilità ai sensi della norma del PSC sulle zone di rispetto allargato dei pozzi idropotabili.

Il PSC prevede, a carico degli interventi nel sub-ambito est, la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria tra via Prati Vecchi (SP n. 62) e via Novella, di cui è previsto il prolungamento fino alla strada provinciale.

IL POC può prevedere la cessione e sistemazione di aree di uso pubblico anche all'esterno del sub-ambito purché comprese nell'ambito di Corte Tegge e finalizzate al disegno complessivo di qualificazione della fruizione di aree e attrezzature di suo pubblico.

Modalità attuative

Il PSC assegna ai POC il compito di strutturare l'offerta insediativa in base a criteri di programmazione degli investimenti pubblici e privati di coerenza anche temporale con il quadro infrastrutturale, di corrispondenza alle esigenze reali delle aziende insediate e da insediare.

L'ambito viene definito ai sensi dell'art. A-13 c.6 della L.R. 24.3.2000 n.20, **area produttiva di rilievo sovracomunale**, e la sua attuazione è pertanto regolamentata attraverso un accordo territoriale (art.15 L.R.20).

I contenuti di tale accordo devono riguardare:

- l'affidamento attraverso convenzioni a soggetti idonei (consorzi, società miste) di ruoli di

NORME - Schede degli ambiti COMUNE DI CAVRIAGO (RE) - PIANO STRUTTURALE COMUNALE – Quarta Variante

- 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;
- le modalità di delocalizzazione convenzionata di attività produttive dimesse (in particolare l'ambito PS-tr);
- 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.

Attraverso il POC, l'Amministrazione Comunale, in applicazione delle norme di cui all'art. 18 (Accordi con i privati) prevede forme di opzione per sei mesi nelle aree produttive di nuova urbanizzazione, a favore di aziende locali la cui sede attuale è insufficiente allo sviluppo delle attività aziendali e/o non compatibile con l'ambiente urbano,

Funzioni ammesse Produzione industriale e artigianale. Terziario associato alla produzione (anche nella forma di servizi all'impresa). Logistica delle merci (magazzinaggio. Movimentazione, sedi di aziende di autotrasporto). Servizi alla persona (ristorazione, strutture ricettive, attrezzature per il tempo libero, esercizi commerciali di vicinato, altre attrezzature sociali e sportive).

Carichi insediativi massimi ammessi

Parti APS(e)

Interventi disciplinati dal PSC (art.39) e dal RUE, da attuare 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.

L'incremento della capacità edificatoria rispetto allo stato di fatto 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, realizzazione 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

COMUNE DI CAVRIAGO (RE) – PIANO STRUTTURALE COMUNALE –Quarta Variante NORME - Schede degli ambiti

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'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;
- 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.

Parti APS (p)

In totale, si prevedono per Corte Tegge circa 32,6 ha (comprensivi della nuova viabilità e dei parcheggi) da destinare a logistica e sedi produttive, ed i restanti 7,0 ha a servizi e aree verdi.

La capacità edificatoria massima ammessa dal PSC è limitata a 0,40 mq./mq. di superficie territoriale nelle aree destinate ad attività produttive e logistica (325.861 mq.), mentre nella fascia centrale a verde e servizi (69.431 mq.) l'indice di edificabilità non potrà comunque superare il valore di 0,10 mq./mq.

Nell'ambito della progettazione urbanistica complessiva, una superficie territoriale adeguata deve essere messa gratuitamente a disposizione per consentire la dismissione e riqualificazione dell'area dell'ex Stalla 3C (con cessione gratuita all'Amministrazione Comunale) e la realizzazione dell'intervento di trasferimento a Corte Tegge del diritto edificatorio pari a 3.760 mq.

Pertanto la capacità insediativa teorica massima - di cui il POC dovrà verificare la fattibilità e la compatibilità con le condizioni infrastrutturali e ambientali - è pari a:

- 3.760 mq. di capacità edificatoria trasferita dall'ambito del progetto speciale di ripristino del territorio rurale (PS-tr, ex stalla 3C)
- 126.585 mq. di SC nelle aree di nuovo insediamento (al netto dei 3.760 mq. di SC destinati come sopra)
- 6.943 mq. di attrezzature e servizi nella fascia verde

NORME - Schede degli ambiti COMUNE DI CAVRIAGO (RE) - PIANO STRUTTURALE COMUNALE – Quarta Variante

per un totale di 137.288 mq. di SC.

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'Uf non superi complessivamente 1 mq./mq.;
- non sia ridotto l'indice di permeabilità esistente nello stato di fatto.

Dotazioni territoriali e altre prestazioni di qualità urbana richieste:

Infrastrutture per la mobilità pubblica e privata Nuovo accesso da via Prati Vecchi, attraverso svincolo a rotatoria e collegamento con via Novella

Impianti e reti tecnologiche da potenziare e adeguare attraverso specifico programma di interventi da definire in sede di POC

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione

Vasche di compensazione idraulica

Fasce di rispetto e di ambientazione necessarie

Fasce alberate continue e compatte, di profondità almeno pari a 10 m., lungo il lato ovest della parte non a confine con il Comune di Reggio Emilia e il lato sud dell'ambito.

Misure di conservazione e miglioramento della connessione ecologica del Rio di Cavriago:

Il Rio di Cavriago è indicato come meritevole di tutela dal PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) e dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), ed inserito nell'elenco delle Acque Pubbliche del T.U. 11.12.1933 n.1775, con la denominazione "Canale di Cella o di San Silvestro di Cavriago e del Ghiardo".

In relazione all'estensione della fascia per attrezzature lungo il Rio di Cavriago e a quella dell'area produttiva insediata e da insediare, il PSC sottolinea la valenza ecologica ed ambientale del corso d'acqua, definito dal "Progetto di rete ecologica della pianura reggiana" elaborato dalla Provincia di Reggio Emilia, come direttrice di connessione pertinente al reticolo drenante e/o irriguo di alta e media pianura. Pertanto il PSC assume per la fascia lungo il corso d'acqua i seguenti obiettivi e azioni, da attuare progressivamente attraverso interventi da prevedere nel POC:

- interventi di riqualificazione delle specie animali e vegetali esistenti (cenosi)
- interventi di ricostruzione ambientale ex novo, finalizzati alla strutturazione di direttrici di appoggio per la realizzazione della rete ecologica a scala locale.

COMUNE DI CAVRIAGO (RE) – PIANO STRUTTURALE COMUNALE –Quarta Variante NORME - Schede degli ambiti*Attrezzature e spazi collettivi:*

Realizzazione di una nuova mensa e dei servizi accessori (2.000 mq. di SC, gestione privata convenzionata). Nel caso in cui la realizzazione della nuova mensa sia possibile per iniziativa privata convenzionata, senza impegno di risorse destinate a dotazioni pubbliche, in sede di POC, l'amministrazione comunale potrà concordare con i soggetti attuatori la realizzazione di altre dotazioni extra oneri di pari importo, anche al di fuori dell'ambito.

Realizzazione isola ecologica al servizio dell'intera area artigianale.

Modalità di attuazione Intervento coordinato da convenzione-quadro nei confronti di un soggetto attuatore operante per conto dell'Amministrazione Pubblica, in forme regolamentate da apposita convenzione. Approvazione di uno o più Piani Urbanistici Attuativi di Iniziativa Privata, anche in variante al POC.

Possibilità di suddivisione in sub-ambiti Da definire in sede di POC, con vincolo di garanzia della funzionalità degli stralci attuativi per quanto riguarda la realizzazione delle infrastrutture per la viabilità e l'adeguamento delle reti tecnologiche.

ESTRATTO ALLEGATO VAS DEL PSC "CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI
– SCHEDA ANALITICA SULLE CONDIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI TERRITORIALI
SOGGETTI A PREVISIONI DI NUOVO INSEDIAMENTO AMBITO APS

COMUNE DI CAVRIAGO (RE) – TERZA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE - VALSAT

APS	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE Corte Tegge
------------	--

LOCALIZZAZIONE

Località Corte Tegge, all'estremità nord-est del territorio comunale.

SUPERFICIE TERRITORIALE

Parte insediata: 781.933 mq.. Parte di nuovo insediamento: 325.861 mq.. Fascia a verde e attrezzature: 69.431 mq. Superficie territoriale complessiva: 1.177.225 mq..

CARATTERI GEOMORFOLOGICI

Terreno sub-pianeggiante con lieve pendenza verso nord. Quota media di 49 m.s.l.m.

CARATTERI GEOTECNICI

Parametri discreti di resistenza alla punta (>20 Kg/cm²) dopo il primo metro, ottimi dai 4 metri (porzione meridionale dell'ambito) e dai 10 m (porzione settentrionale dell'ambito).

CARATTERI SISMICI

La stabilità sismica dei terreni in oggetto si ritiene discreta.

CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ GEOLOGICA

L'analisi delle indagini geotecniche eseguite e delle caratteristiche idrogeologiche, idrauliche e sismiche dell'area in oggetto permettono di ritenere verificata la fattibilità tecnica dell'intervento previsto.

CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI

Area produttiva con ruolo territoriale di livello provinciale. La parte di nuovo insediamento è suddivisibile in tre sub ambiti, posti, rispetto all'area produttiva esistente, a est, a sud e a ovest. L'ambito è in territorio agricolo pianeggiante ed include due complessi agricoli. Le colture praticate sono a est seminativo, a sud vigneto, medicaio e seminativo, a ovest seminativo e medicaio. E' presente un serbatoio interrato al centro dell'insediamento esistente. Il rio di Cavriago costituisce ad ovest un limite morfologico altrettanto significativo rispetto alla presenza a sud del campo pozzi Caneparini.

IDROLOGIA SUPERFICIALE E VULNERABILITÀ IDRAULICA

Il rio di Cavriago scorre al limite ovest dell'area esistente, tra il sub ambito ovest di nuovo inse-

VALSAT - COMUNE DI CAVRIAGO (RE) – TERZA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

diamento e quello sud. La Fossetta della Torretta scorre al limite est dell'area esistente. Il rio di Cavriago si presenta come esondabile (con un tempo di ritorno di frequenza superiore ai 5 anni) nella parte occidentale dell'area esistente, per una fascia di larghezza di circa 150 metri. Nel sub-ambito sud di nuovo insediamento si trova un canale di drenaggio irriguo. La parte esistente e i subambiti di nuovo insediamento est e sud scorrono inizialmente su fossetta della Torretta con sbocco in torrente Modolena. La parte ovest ha un bacino scolante inizialmente sul Rio di Cavriago con sbocco sul torrente Modolena.

VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA

Non sono presenti pozzi nelle aree di espansione. Nell'area insediata ci sono 20 pozzi domestici, nessun pozzo irriguo né alcun pozzo Enia. La soggiacenza della falda è sempre superiore ai 10 m.

VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI

Il sub-ambito est è parte in area a media vulnerabilità, e parte in area ad alta vulnerabilità. Il sub-ambito sud è quasi tutto situato in area ad alta vulnerabilità tranne la zona prospiciente al rio di Cavriago che ha elevata vulnerabilità. Il sub-ambito ovest è per circa metà a vulnerabilità media, per circa metà a vulnerabilità alta; una piccola parte a sud ovest a vulnerabilità estremamente elevata. L'area già insediata è nella sua parte nord orientale a vulnerabilità media, così come in una piccola parte centrale. Tutto il resto dell'area esistente è a vulnerabilità alta.

VINCOLI DI TUTELA

I sub-ambiti di nuovo insediamento a est e a sud e una piccola porzione meridionale dell'insediamento produttivo esistente sono parzialmente compresi nella fascia di rispetto allargata dei pozzi Caneparini.

PERMANENZE STORICHE

L'insediamento esistente è interessato dai tratti di viabilità storica segnalata dal PTCP di via Prati Vecchi (est), via Buoizzi (sud) e via Santi (nord). Il sub-ambito est del nuovo insediamento è delimitato dalla viabilità storica di via Prati Vecchi. Il sub-ambito ovest del nuovo insediamento è attraversato da una cavedagna segnalata come viabilità storica. All'interno dell'insediamento produttivo esistente si trova l'insediamento storico di Corte Tegge.

AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Nessuna.

TRAFFICO E ACCESSIBILITÀ

L'accesso ai sub ambiti a Corte Tegge avviene da via Prati Vecchi, strada che mette in collega il centro urbano di Cavriago con la via Emilia. I punti di rilievo di riferimento sono su via Prati Vec-

COMUNE DI CAVRIAGO (RE) – TERZA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE - VALSAT

chi: uno si trova in prossimità dell'incrocio con la via Emilia, l'altro in prossimità dello svincolo su via Arduini; entrambi registrano un TGM compreso tra 8001 e 12000 veicoli.

RETE FOGNARIA

Tutta l'area è servita da fognatura pubblica, con separazione tra acque bianche e acque nere. Per le acque bianche i nuovi insediamenti possono connettersi con fossetta della Torretta o rio di Cavriago. E' in corso di definizione la progettazione esecutiva di un nuovo collettore di raccolta delle acque meteoriche sia della parte esistente che di quella in espansione che seguirà in parallelo il corso del Rio di Cavriago, sul suo lato occidentale.

SORGENTI DI CAMPI ELETTRROMAGNETICI

Lungo tutto il perimetro dell'insediamento esistente corre una linea di media tensione interrata, che interessa anche l'ambito sud.

QUALITÀ DELL'ARIA

L'indice di purezza della qualità dell'aria è compreso tra 25-30, con una qualità discreta (inquinamento moderato).

VULNERABILITÀ ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

L'area esistente è quasi tutta in zona non vulnerabile all'impiego di concimi azotati ed allo spandimento di liquami zootecnici. Il nuovo insediamento è invece in zona vulnerabile salvo metà del sub ambito ovest.

ESPANSIONE URBANA E PIANO PRE-VIGENTE

L'area industriale di Corte Tegge si sviluppa a partire dagli anni '70. Il PRG pre-vigente definisce la destinazione agricola per tutti e tre i sub ambiti di nuovo insediamento, eccetto una modesta porzione del sub ambito sud che è in zona D2 «artigianale, edificata e di completamento» e un minimo lotto a zona B2 «residenziale edificata e di completamento». L'insediamento esistente è tutto in zona D1 «industriale edificata e di completamento» e D2 salvo un lotto posto lungo via dell'Industria (di dimensione di poco superiore all'ettaro) che ha destinazione G4 «servizio di supporto all'attività produttiva». A sud tra via dell'Industria e via Buozzi, in corrispondenza degli abitati storici, si trova una zona S1 «residenziale vincolata a verde privato».

OBIETTIVI

Definire un ambito specializzato per attività produttive, per infrastrutture logistiche e per servizi alle imprese, nel quadro di un progetto complessivo di riqualificazione di Corte Tegge, finalizzato al miglioramento delle funzioni produttive, delle condizioni di lavoro e della qualità dell'ambiente.

Il ruolo territoriale di livello provinciale assunto dal polo produttivo di Corte Tegge richiede siano

VALSAT - COMUNE DI CAVRIAGO (RE) – TERZA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

messe a punto politiche di scala sovracomunale entro un disegno complessivo di riorganizzazione del sistema territoriale e infrastrutturale della via Emilia tra Sant'Ilario e Reggio.

La disponibilità di aree nell'ambito territoriale a nord di via Novella, che anche se oggi a destinazione agricola si può considerare ormai di fatto "incluso" entro il territorio della zona industriale, pur essendo prezioso per le politiche di riqualificazione (anche attraverso trasferimenti) non ha le caratteristiche per ospitare infrastrutture logistiche e servizi alle imprese che invece sono da considerare indispensabili per il progetto di qualificazione di Corte Tegge.

Peraltro non è opportuno, per evidenti ragioni di equilibrio territoriale e di consumo della risorsa territoriale, che il baricentro dell'area industriale (anche se attraverso insediamenti per la logistica delle merci) venga spostato fortemente ad ovest, in quanto l'esito sarebbe vicino a quello di un saldatura tra Corte Tegge e la via Bassetta.

Il percorso ciclopedonale lungo il rio di Cavriago prosegue all'altezza di Corte Tegge, raccorrandosi con il complesso della Corte, e diviene una fascia di attrezzature e servizi alle persone e alle imprese, della profondità media di circa 80 m. (in grado quindi di ospitare piccole attrezzature sportive, edifici di servizi, aree di ristoro e riposo). La funzione della fascia è strategica, in quanto viene a costituire lo sbocco naturale per tutte le attività insediate a Corte Tegge, che non dispongono di spazi di servizio entro la maglia del costruito.

Ad ovest di questa fascia una nuova strada in direzione nord-sud (accessibile dalla via Prati Vecchi attraverso via Novella) distribuisce il nuovo sistema di aree a destinazione produttiva (logistica, attrezzature, trasferimenti di sedi produttive), con preferenza alle aree nord (più prossime al sistema infrastrutturale della via Emilia) per le infrastrutture logistiche.

Nel complesso, la fascia di territorio impegnata ad ovest del rio di Cavriago risulta di circa 250 m. sia nella parte nord che in quella sud, e mantiene pressoché inalterata la morfologia della zona (la fascia del rio di Cavriago ne risulta valorizzata), non dando luogo a saldature insediative che il PSC considera assolutamente negative.

L'ambito sud-est (ST = 106.500 mq. circa) può essere destinato ad attività produttive (secondo una modalità attuativa che dovrebbe comunque prevedere il convenzionamento per garantire il loro concorso a logiche più complessive di riqualificazione), da sottoporre a verifica preventiva di compatibilità ai sensi della norma del PSC sulle zone di rispetto allargato dei pozzi idropotabili.

Il PSC prevede, a carico degli interventi nel sub-ambito est, la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria tra via Prati Vecchi (SP n. 62) e via Novella, di cui è previsto il prolungamento fino alla strada provinciale.

Il PSC assegna ai POC il compito di strutturare l'offerta insediativa in base a criteri di programmazione degli investimenti pubblici e privati, di coerenza anche temporale con il quadro infrastrutturale, di corrispondenza alle esigenze reali delle aziende insediate e da insediare.

COMUNE DI CAVRIAGO (RE) – TERZA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE - VALSAT

CAPACITÀ INSEDIATIVA – FUNZIONI AMMESSE – STIMA DEL CARICO URBANISTICO

Funzioni ammesse: Produzione industriale e artigianale. Terziario associato alla produzione (anche nella forma di servizi all'impresa). Logistica delle merci (magazzinaggio, movimentazione, sedi di aziende di autotrasporto). Servizi alla persona (ristorazione, strutture ricettive, attrezzature per il tempo libero, esercizi commerciali di vicinato, altre attrezzature sociali e sportive)
Carichi insediativi massimi ammessi:

Parti APS(e)

Interventi disciplinati dal PSC (art.39) e dal RUE, da attuare 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.

L'incremento della capacità edificatoria rispetto allo stato di fatto è possibile nei termini previsti dal RUE, con un limite massimo di $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$, 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, realizzazione opere, ecc).

Parti APS(p)

In totale, si prevedono per Corte Tegge circa 32,6 ha (comprensivi della nuova viabilità e dei parcheggi) da destinare a logistica e sedi produttive, ed i restanti 7,0 ha a servizi e aree verdi. La capacità edificatoria massima ammessa dal PSC è limitata a $0,40 \text{ mq./mq.}$ di superficie territoriale nelle aree destinate ad attività produttive e logistica (325.861 mq.), mentre nella fascia centrale a verde e servizi (69.431 mq.) l'indice di edificabilità non potrà comunque superare il valore di $0,10 \text{ mq./mq.}$

Nell'ambito della progettazione urbanistica complessiva, una superficie territoriale adeguata deve essere messa gratuitamente a disposizione per consentire la dismissione e riqualificazione dell'area dell'ex Stalla 3C (con cessione gratuita all'Amministrazione Comunale) e la realizzazione dell'intervento di trasferimento a Corte Tegge del diritto edificatorio pari a 3.760 mq., definito dal PSC per l'ambito da riqualificare AR.1a.

Pertanto la capacità insediativa teorica massima - di cui il POC dovrà verificare la fattibilità e la compatibilità con le condizioni infrastrutturali e ambientali - è pari a:

- 3.760 mq. di capacità edificatoria trasferita dall'ambito del progetto speciale PS-tr (ex stalla 3C)
- 126.585 mq. di SC nelle aree di nuovo insediamento (al netto dei 3.760 mq. di SC destinati come sopra)
- 6.943 mq. di attrezzature e servizi nella fascia verde

VALSAT - COMUNE DI CAVRIAGO (RE) – TERZA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

per un totale di 137.288 mq. di SC.

PRESTAZIONI DI QUALITÀ URBANA RICHIESTE

Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità pubblica e privata il PSC prevede un nuovo accesso da via Prati Vecchi, attraverso svincolo a rotatoria e collegamento con via Novella.

Per gli impianti e le reti tecnologiche, queste sono da potenziare e adeguare attraverso specifico programma di interventi (da definire in sede di POC).

Altre infrastrutture per l'urbanizzazione richieste sono le vasche di compensazione del regime idraulico acque piovane.

ESIGENZA MITIGAZIONI

L'attenzione alla vulnerabilità degli acquiferi è il tema ambientale di massima importanza per la progettazione di questo ambito. Devono quindi essere prodotti tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali per migliorare la sicurezza e la protezione da eventi accidentali e devono essere applicate le esigenze di tutela di cui alle Norme del PSC.

Si ritengono necessari interventi atti a risolvere i problemi di officiosità del sistema fognario e dei collettori idrici superficiali (adeguamento della rete fognaria).

La fascia a verde e servizi qualifica l'intero insediamento e fornisce opportunità di mitigazione e compensazione ambientale anche per le attività produttive insediate.

Il PSC prevede fasce verdi di mitigazione lungo i confini ovest (nella parte non a confine con il Comune di Reggio Emilia) e sud dell'ambito.

Di seguito si riporta l'estratto delle tavole di PSC 1a e 1b unite con individuazione del lotto di proprietà MGT che si propone di cedere per compensazione in arancione.



Figura 15a – Estratto tavole 1a,1b unite “Ambiti e trasformazioni territoriali” con area di cessione in arancione.

RUE

Di seguito si riporta l'estratto della tavola di RUE vigente con individuazione del lotto di proprietà MGT in giallo e del lotto adiacente oggetto di variante in blu.

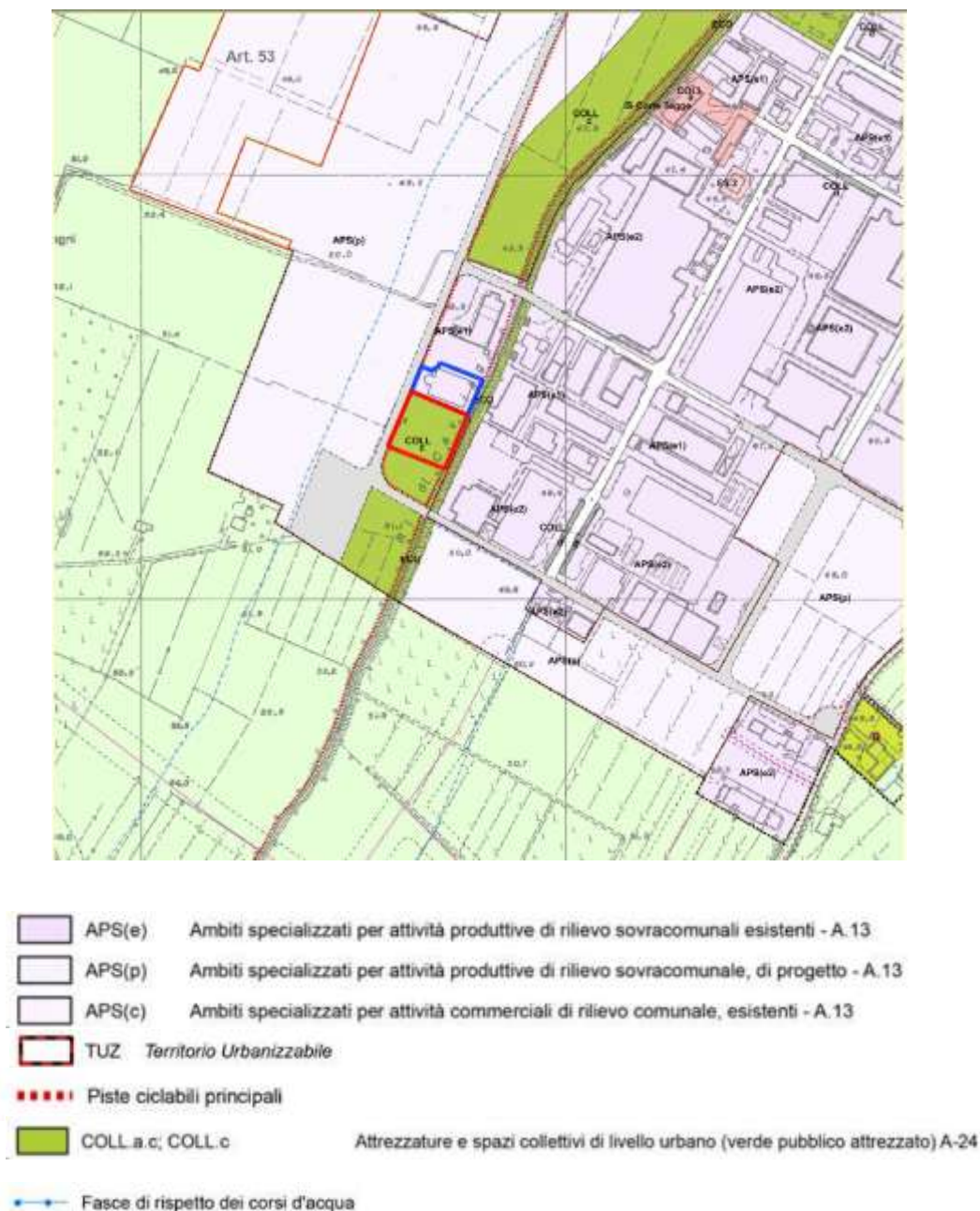


Figura 16 – Estratto tavola 1C “Ambiti e trasformazioni territoriali” – aggiornata ottobre 2022.

Dalle tavole della strumentazione urbanistica comunale vigente si nota che la sede attuale è collocata in ambito APS (e) e confina ad ovest con l'area produttiva APS (p) che è stata in parte attuata con il 2 POC del 2013, il lotto in cui è previsto l'ampliamento del presente procedimento unico è collocato in ambiti Coll. C, verde pubblico attrezzato, oggi tenuto a prato ed è circondato da piste ciclabili e ciclopedonali esistenti.

L'edificio non produttivo più vicino è collocato in ambito ad alta vocazione produttiva agricola e si trova ad oltre 220 metri più a sud oltre il nuovo stabilimento Arbizzi.

I lotti interessati dal procedimento sono collocati a lato di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche e rientra nella relativa fascia di rispetto.

Inoltre quella porzione di territorio comunale è interessata da alta ed elevata vulnerabilità idrogeologica.

Per tutto l'ambito APS in considerazione della vicinanza della via Emilia e del collegamento dell'area all'impianto storico della centuriazione di età romana è sottoposto l'obbligo preventivo di comunicazione dei lavori alla Soprintendenza.

Si sottolinea che tra gli obiettivi generali della pianificazione previsti per l'ambito produttivo c'è la disponibilità di spazi e servizi per ampliamenti e adeguamenti funzionali di aziende già insediate nel territorio ed il mantenimento della fascia verde ad ovest del Canale di Cavriago, corso d'acqua con valenza ecologica ed ambientale, e del percorso ciclopedonale nord-sud in direzione Capoluogo.

Tale fascia verde lungo il rio è ritenuta strategica in quanto viene a costituire lo sbocco naturale per tutte le attività insediate a Corte Tegge che non dispongono di spazi di servizio entro la maglia del costruito.

La scheda VAS del PSC prevede come prestazione di qualità per l'ambito APS la realizzazione di vasche di compensazione del regime idraulico delle acque piovane e opportune mitigazioni in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi e la realizzazione di fasce verdi di ambientazione sul lato sud.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Di seguito si riporta l'estratto della tavola 01 del Piano di Classificazione Acustica con individuazione del lotto dello stabilimento attuale.

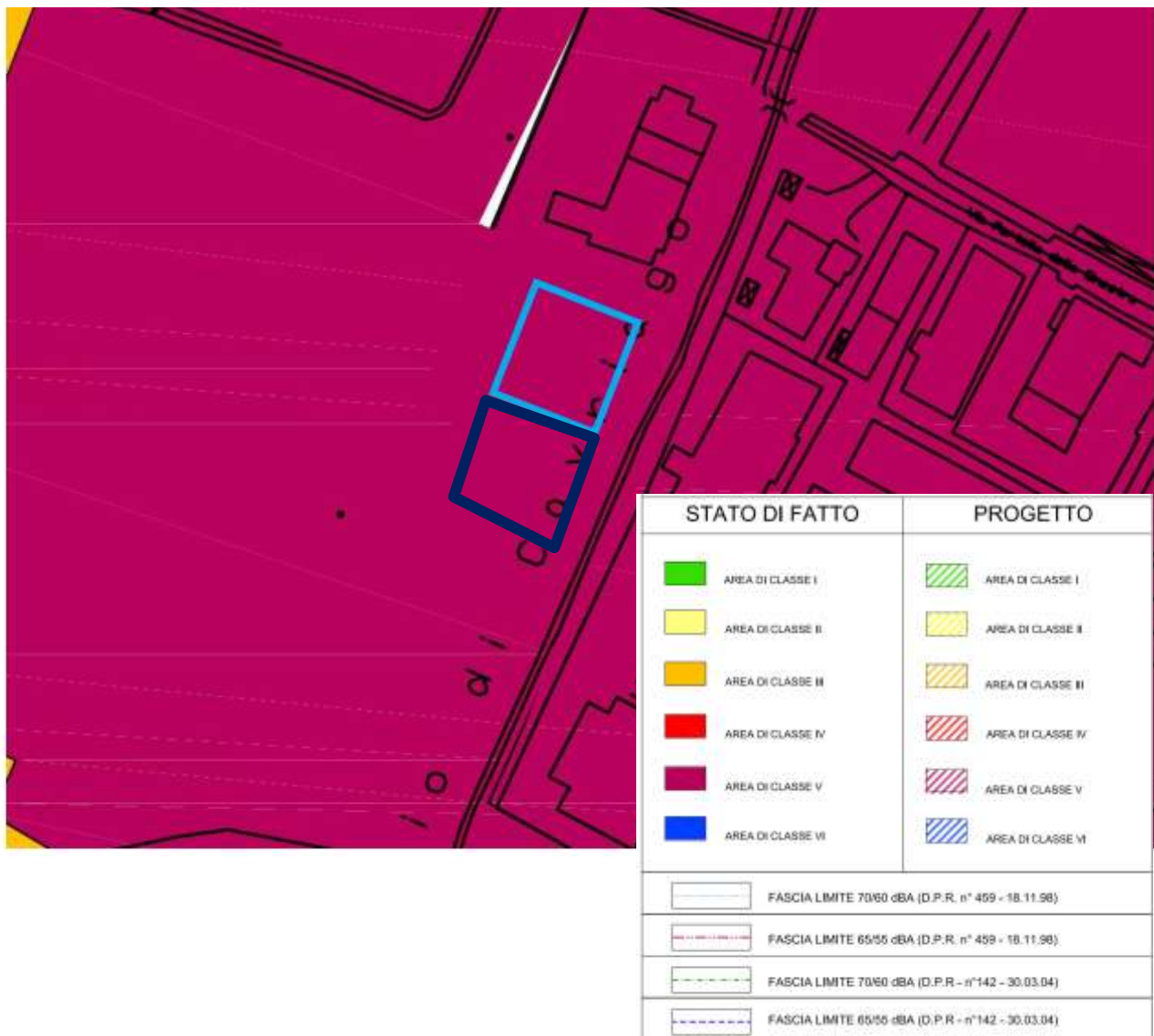


Figura 17 – Estratto “Zonizzazione Acustica” Tavola 01.

L'area in esame risulta inserita in classe V come tutto il resto del comparto produttivo e come il lotto di ampliamento più a sud in blu.

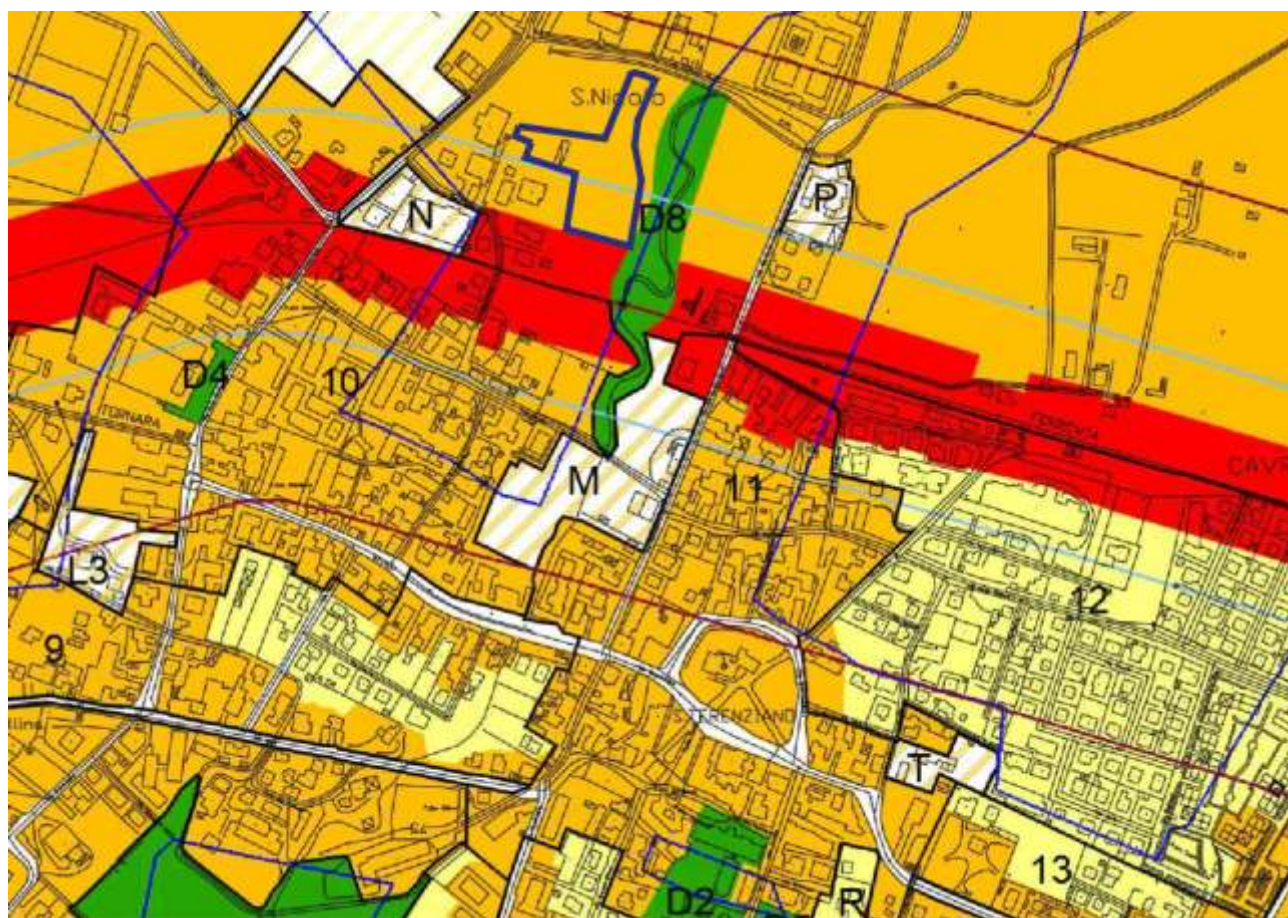


Figura 17a – Estratto “Zonizzazione Acustica” Tavola 02.

L'area di cessione in località San Nicolò nel Capoluogo, individuata con perimetro blu, è inserita in classe III e non occorre modificare la classificazione.

VERIFICA DI COERENZA

Il procedimento unico prevede l'ampliamento di uno stabilimento industriale esistente coerentemente con l'attuale normativa regionale e in linea con quanto previsto negli obiettivi generali della pianificazione del PSC vigente per l'ambito produttivo di Corte Tegge.

L'intervento di ampliamento se da un lato consente il mantenimento di aziende ormai radicate nel territorio dall'altro si sviluppa su un'area prevista a verde pubblico attrezzato a lato del canale di Cavriago che è considerato nel PSC un rio a valenza ecologico ambientale.

Per questo motivo è tenuta libera una fascia di 10 metri lungo il canale per consentire la corretta manutenzione e per consentire la realizzazione della pista ciclopeditone prevista nel PSC.

A compensazione delle aree Coll.c sottratte alla fascia laterale del canale vengono cedute al comune aree di proprietà a sud del Cimitero Comunale a lato del Canale di Cavriago per incrementare le aree verdi attrezzate del Capoluogo a più elevata fruizione.

COERENZA CON IL PROGRAMMA AMBIENTALE DELL'APEA.

COMPETENZA	OBIETTIVO	AZIONE DI PROGETTO	COERENZA
VERDE PUBBLICO, PRIVATO E SISTEMI NATURALI	Aumentare il livello qualitativo dell'offerta degli spazi verdi urbani ed extraurbani attraverso una razionale gestione delle aree a verde pubblico	Il progetto di intervento anche se sottrae una porzione di verde pubblico all'interno del comparto produttivo di Corte Tegge non ne pregiudica la fruibilità e la manutenzione.	Coerente
	Aumentare il livello qualitativo dei "sistemi naturali" salvaguardando la biodiversità e le specie autoctone	Il progetto non pregiudica la fruibilità e manutenzione della fascia verde boscata lungo il Rio di Cavriago e incrementa la dotazione di arbusti e siepi	Coerente
MOBILITA' SOSTENIBILE E QUALITA' DELL'ARIA	Aumentare la sicurezza nelle strade	Il progetto non modifica l'assetto principale della mobilità	Invariante
	Migliorare la qualità dell'ambiente, attraverso la riduzione del numero di veicoli circolanti e la fluidificazione del traffico	E' previsto un doppio accesso con viabilità arretrata rispetto al via Lama per consentire le manovre di ingresso ed uscita in sicurezza	Coerente
	Mitigare gli impatti ambientali e paesaggistici provocati dal traffico veicolare	Il progetto non determina modifiche alle infrastrutture stradali e l'incremento di veicoli transitanti non pregiudica la mobilità	Invarianti
	Migliorare la gestione del traffico veicolare attraverso il monitoraggio e il controllo dei dati ambientali	Il progetto non riguarda le azioni sul monitoraggio dei flussi di traffico.	Invariante

	Migliorare la qualità dell'ambiente attraverso il potenziamento della mobilità ciclopedonale	Mantenimento del percorso ciclopedonale esistente	Invariante
RISORSE IDRICHE	Aumentare l'efficienza del sistema di gestione delle risorse idriche razionalizzando lo smaltimento delle acque piovane e degli scarichi urbani in corpo idrico superficiale	Il progetto prevede il conferimento alla pubblica fognatura nel rispetto dei parametri imposti con adozione di strozzature e condotti maggiorati	Coerente
RIFIUTI	Pianificazione del servizio e miglioramento RD con riduzione degli impatti ambientali	Il progetto non modifica le attuali procedure di smaltimento rifiuti.	Invariante
ENERGIA	Controllare e ridurre i consumi di risorse energetiche e promuovere un razionale utilizzo delle risorse energetiche sul territorio	Il progetto non comporta modifiche ed incrementi di consumi alla pubblica illuminazione di Corte Tegge.	Invariante
INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	Diffondere i temi dello sviluppo sostenibile attraverso la promozione delle tematiche ambientali presso le aziende private	Non pertinente	Invariante

ALTRI PIANI E ATTIVITA' DI GESTIONE AMBIENTALE	Migliorare la gestione degli aspetti ambientali diretti ed indiretti sul territorio - riduzione e prevenzione dell'inquinamento di tipo fisico e chimico. Migliorare l'informatizzazione e l'interconnettività dell'APEA	Non pertinente	Invariante
---	--	-----------------------	-------------------

Il progetto per le sue dimensioni ridotte in relazione a quelle complessive dell'APEA non determina azioni non coerenti con gli obiettivi prioritari del programma ambientale.

SCELTA DELLE ALTERNATIVE

Trattandosi di procedimento unico secondo art.53. LR24/2017 con il quale si prevede l'ampliamento di uno stabilimento industriale esistente su terreni di proprietà attualmente classificati in ambiti non produttivi, per consentire l'ampliamento e il mantenimento dell'azienda in territorio comunale l'unica alternativa possibile è la riclassificazione del lotto con variante alla strumentazione.

L'ampliamento sugli altri lati del lotto esistente è irrealizzabile per la presenza ad est del Canale e di altri stabilimenti attivi, a nord per la presenza di uno stabilimento in attività e ad ovest per la presenza della viabilità di margine dell'area produttiva e di aree a parcheggio.

L'alternativa della completa delocalizzazione della sede attuale in altre aree non è economicamente sostenibile e non è compatibile con le tempistiche di cui necessita l'azienda, inoltre avrebbe inevitabilmente provocato l'interruzione della produzione, quindi non è perseguibile ed è stata scartata.

CONTENUTI TECNICI DELLA VARIANTE URBANISTICA

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 della "MGT sas" sita in Comune di Cavriago in via Lama n°4.

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.

Vengono inoltre modificati gli articoli normativi di PSC e RUE.

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, si inserisce il seguente capoverso:

<< 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.

>>

A seguito dell'approvazione del procedimento unico vengono modificate le tavole 1a e 1b di PSC e 1b, 1c, 1e di RUE, "Ambiti e trasformazioni territoriali", non viene modificata la tavola PSC 2b "Tutele Ambientali e Storico Culturali" e non dovrà essere adeguata la tav 01 e la tav 02 del Piano di Classificazione Acustica Comunale.

Si allegano di seguito gli estratti delle sole tavole modificate.

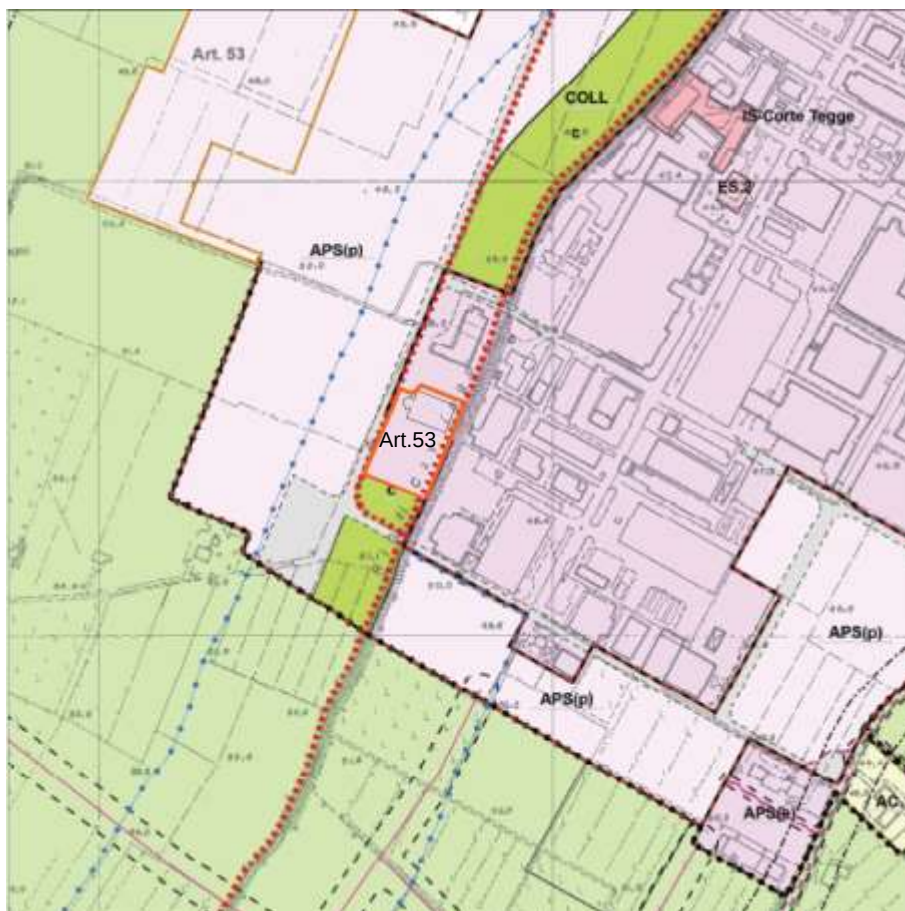


Figura 18 – Estratto "Tavola PSC 1A Ambiti e trasformazioni territoriali" modificata.



Figura 18a – Estratto Tavola PSC 1A,1B unite “Ambiti e trasformazioni territoriali” modificata.

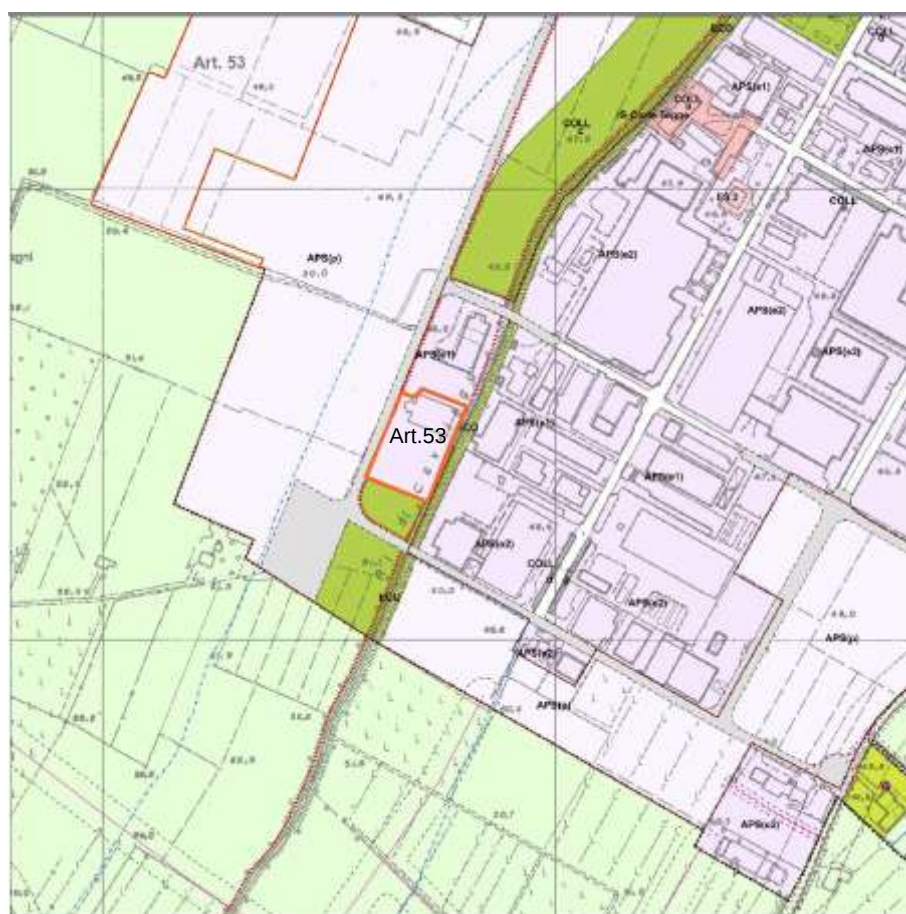


Figura 19 – Estratto “Tavola RUE 1C Ambiti e trasformazioni territoriali” modificata.

QUADRO PROGETTUALE

DESCRIZIONE SINTETICA E PARAMETRI URBANISTICI

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 alberature e attrezzature di qualsiasi genere e sistemate a prato.

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 somma 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.

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".

Tale variante consente comunque il mantenimento degli standard di verde pubblico per l'ambito produttivo inserito nel secondo POC che erano previsti in eccedenza di quasi il doppio delle quantità minime richieste.

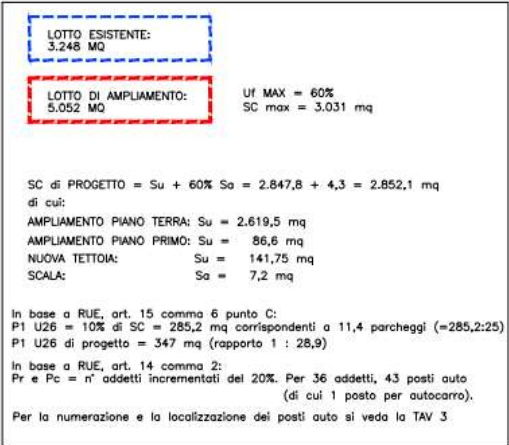
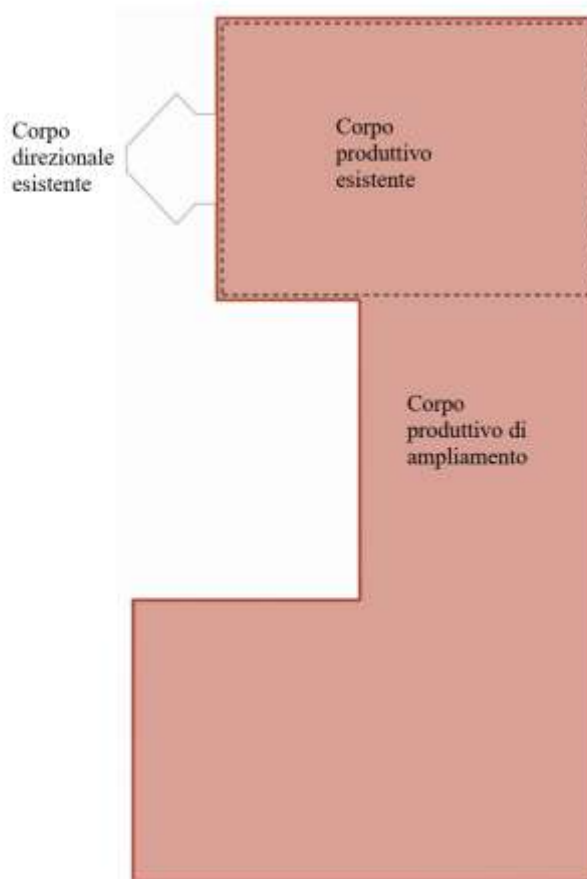


Figura – Estratto tavola di progetto 0 rev1– standards di progetto

PROGETTO PLANOVULMETRICO

Dal punto di vista architettonico il fabbricato di ampliamento ha sagoma planimetrica a L; considerando l'intervento nella sua globalità, si viene a formare un fabbricato a corte aperta.

Nella parte centrale, disposti su due livelli saranno ubicati tutti i servizi dedicati ai lavoratori con spogliatoi, locale infermeria, sala polivalente, servizi igienici, coffee-corner, al piano primo si trovano uno spazio riunioni e un locale pranzo.



L'ampliamento mantiene l'altezza del fabbricato esistente, la forma, la dimensione e la disposizione delle finestrate è uniforme con quelle attuali ed in continuità nei prospetti; l'orientamento, la dimensione, soprattutto il colore (verde Alpi), il materiale (cemento) la finitura superficiale (graniglia di marmo levigato) dei pannelli di tamponamento è identica a quella utilizzata nella costruzione dell'attuale sede MGT.

Per quanto riguarda gli infissi si prevede di utilizzare profili in alluminio a taglio termico ad una sola anta.

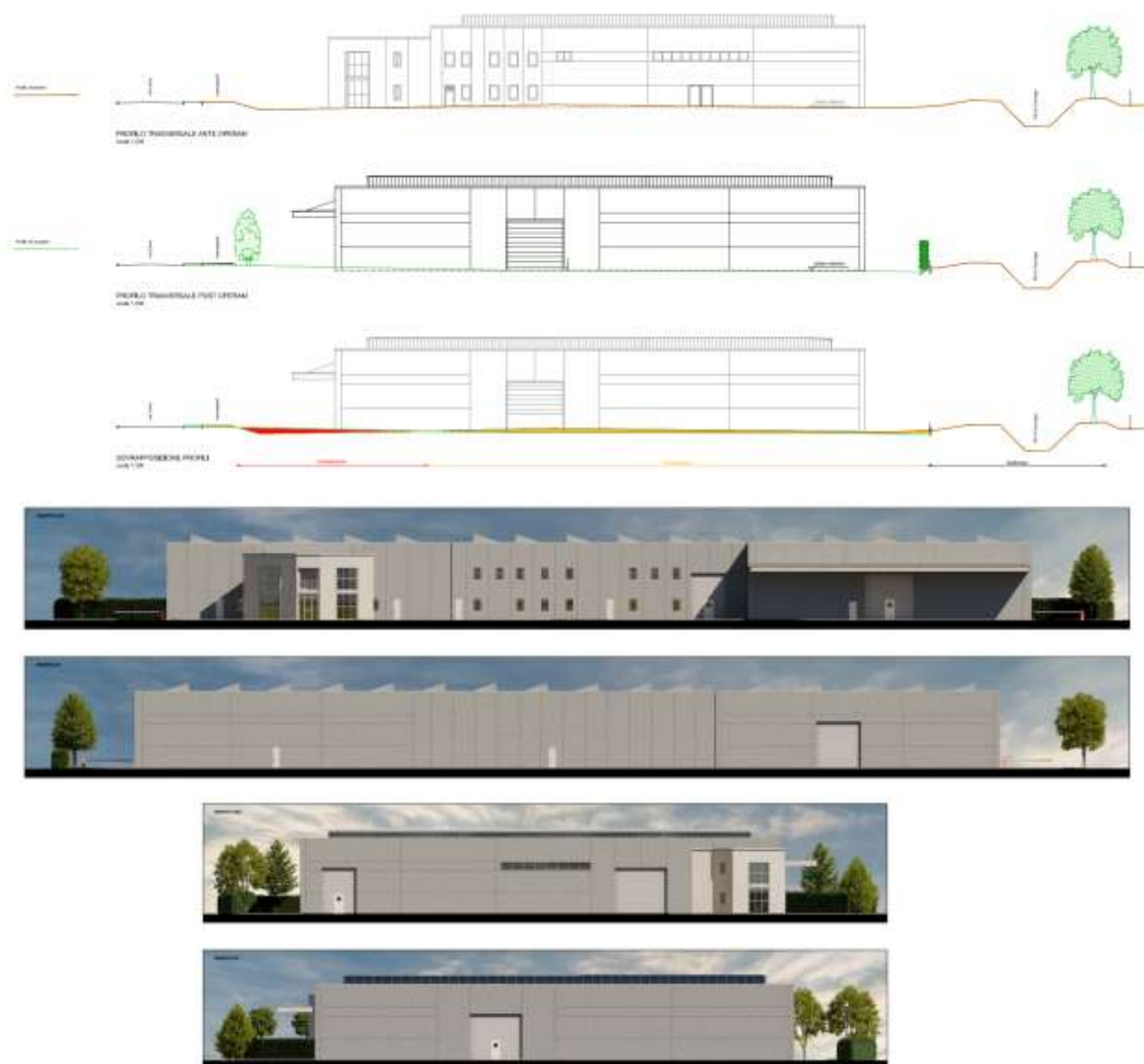
L'opificio avrà invece un sistema di aperture a shed, motorizzato con comandi a terra.

Per quanto riguarda le strutture si prevede di realizzare il fabbricato in cemento armato prefabbricato con pannelli di tamponamento e fondazioni su plinti isolati con cordoli di collegamento, la copertura è prevista con tegoli in CAP con sezione ad U.



Figura – Estratto tavola di progetto 3 rev1– planimetria pt di progetto

Al progetto è allegata anche la relazione paesaggistica a cui si rimanda per approfondimenti. Di seguito si riportano i prospetti estratti dalle tavole di progetto e dall'elaborato relazione paesaggistica con un render dello stato di progetto lato sud ed ovest.



POST OPERAM



Figura – Estratto tavole di progetto – prospetti e renders da relazione paesaggistica

INSERIMENTO PAESAGGISTICO E DOTAZIONI ARBOREE

Come si evince anche dalla lettura della relazione paesaggistica il progetto di ampliamento tende a mitigare l'impatto dell'opera edilizia rispettando le specie arboree ed arbustive presenti aggiungendone di nuove e dove possibile spostando le esistenti, al fine di mitigare l'impatto visivo dell'opera provenendo dalla campagna poco distante.

L'attuale siepe di *Osmanthus* che mitiga il fronte che si affaccia verso il Rio sarà proseguita al fine di attenuare con continuità e coerenza l'impatto di tutta la lunghezza del nuovo fronte.

Per quanto riguarda il fronte sud, essendo quello che ha una maggiore visibilità dal cono visivo che si apre oltrepassando il Rio mentre si percorre via Lama, il progetto prevede non solo l'inserimento di una siepe, ma anche di alberi. Per la siepe si propone l'utilizzo di *Carpinus betulus*, inframmezzato ad esemplari di *Quercus robur* "Koster".

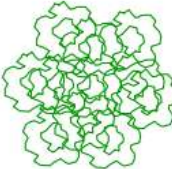
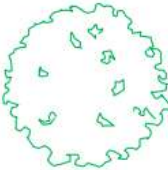
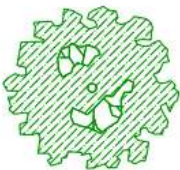
Si sottolinea la volontà di formare una schermatura sempreverde verso il Rio, in modo da spezzare la compattezza e la lunghezza del fronte che si affaccia sul corridoio fluviale, mentre sul prospetto che si affaccia verso ambiti paesistici agricoli sono state scelte specie autoctone, spoglianti, proprie della campagna nei dintorni.

Nella relazione paesaggistica si sottolinea che, per problemi tecnici legati alla necessità di consentire un adeguato passaggio ai mezzi meccanici che intervengono per la pulizia dell'alveo del Rio e per la presenza di sottoservizi in prossimità del confine di proprietà, non è possibile inserire alberi in mezzo alla siepe di *Osmanthus* prevista a est.

Lungo via Lama saranno ripiantumati i Frassini seccati a lato della carreggiata; in tal modo si mira a ristabilire un viale alberato continuo

Nelle aiuole del fronte ovest si propone un filare formato da quattro *Carpinus betulus* "Pyramidalis" dinnanzi alla zona carico - scarico merci e due *Quercus robur* nella parte centrale, che svolgono anche una funzione ombreggiante per i parcheggi.

Nella pagina seguente si allega l'estratto la tavola delle sistemazioni a verde e relativa legenda.

ALBERI DI PRIMA GRANDEZZA		ALBERI DI SECONDA GRANDEZZA	
	<i>Robinia pseudoacacia</i> n°4 esistenti		<i>Ostrya carpinifolia</i> n°3 di progetto
	<i>Fraxinus excelsior</i> n°2 esistenti		
	<i>Quercus robur</i> "Fastigiata Koster" n°7 di progetto		<i>Celtis australis</i> n°2 di progetto
	<i>Fraxinus ornus</i> n°2 di progetto		<i>Acer platanoides</i> n°2 di progetto
			<i>Carpinus betulus</i> "Pyramidalis" n°4 di progetto
			<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer" n°4 di progetto

SIEPI
 Siepe di <i>Prunus lusitanica</i> di progetto (cfr. Autorizzazione paesaggistica cabina elettrica)
 Siepe di <i>Osmanthus aquifolium</i> esistente e di progetto
 Siepe di <i>Carpinus betulus</i> di progetto



Figura – Estratto tavola di progetto 10 rev1– siepi ed alberature

MOBILITA'

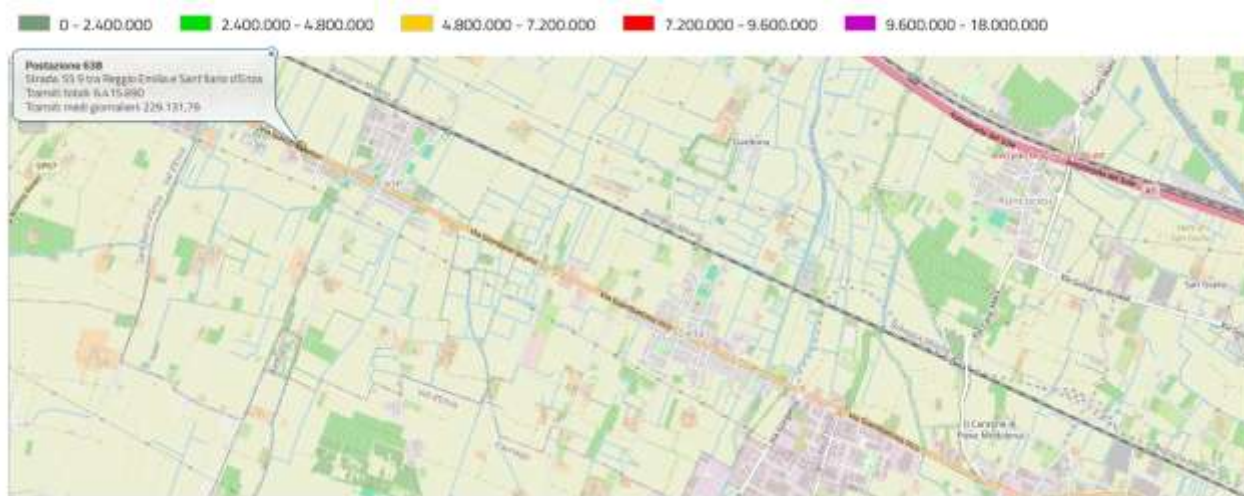
Lo stabilimento attuale MGT san è collocato in via Lama tra il capoluogo di Cavriago e la via Emilia nel margine ovest dell'area artigianale di Corte Tegge.

Su Via Lama non c'è traffico di attraversamento, le vie di collegamento principali sono via dell'Industria che tramite via di Gonzaga si collega alla via Emilia a nord (linea rossa) e via Novella che si innesta sulla SP 62 (via dei Prati Vecchi) (linea gialla).



Attualmente sono impiegati 20 addetti su tre turni di cui due presidiati mentre il turno di notte non presenta addetti; per la fornitura merci e invio prodotto finito si utilizzano 2 autotreni alla settimana e massimo 2 autocarri fino a 35 q.li al giorno, come dichiarato dal legale rappresentante. Tale carico rispetto al traffico dell'area produttiva si può ritenere trascurabile.

Lungo la via Emilia è collocata una postazione di monitoraggio del traffico regionale, postazione 638.



In base a quanto emerge dai rilievi eseguiti nel 2023 presso la postazione 638 sono transitati mediamente nel periodo diurno 12561 veicoli equivalenti ovvero mediamente 785 all'ora

Regione Emilia-Romagna
Regione, Province e Aree dell'Emilia-Romagna. Sistema regionale di rilevazione dei flussi di traffico

Anno Mese	Postazione	Strada	Stato Veicoli	Transiti								Media Giornaliera Transiti							
				Totale	Non Classificati	Leggeri	Pesanti	Diurno	Notturno	Paralelo	Perpend.	Totale	Non Classificati	Leggeri	Pesanti	Diurno	Notturno	Paralelo	Perpend.
202312	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	31	522.314	11	481.191	31.142	375.135	144.145	380.437	103.677	10.849	0	13.044	1.080	12.180	4.800	17.040	10.388
202311	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	30	581.584	30	522.627	38.955	419.894	163.685	486.342	155.252	16.726	1	17.891	1.319	13.687	5.025	18.686	19.032
202310	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	31	589.373	8	528.303	47.289	400.649	159.421	517.587	101.783	16.367	0	17.030	1.331	13.224	5.543	18.981	16.865
202309	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	30	688.402	18	611.267	68.125	389.331	163.381	387.814	301.276	16.318	1	17.042	1.273	13.370	5.546	18.948	18.842
202308	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	31	429.733	4	488.388	37.350	308.252	137.438	344.652	58.985	14.185	0	13.175	1.012	9.945	4.240	14.985	11.854
202307	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	31	526.860	11	490.873	40.006	383.135	173.794	390.376	148.514	17.416	0	16.125	1.281	11.907	5.509	18.589	14.951
202306	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	30	588.132	23	583.858	44.223	375.548	173.586	422.739	124.373	16.278	1	16.785	1.074	12.516	6.752	18.261	15.547
202305	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	31	583.888	8	523.894	41.113	403.978	161.880	430.080	133.685	16.180	0	16.882	1.328	12.987	6.213	18.689	18.866
202304	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	30	552.402	30	496.005	36.087	380.839	161.803	374.853	108.020	17.756	1	16.552	1.253	12.685	5.981	18.731	15.873
202303	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	31	574.131	13	528.468	45.640	417.248	185.083	420.008	134.225	16.528	0	17.047	1.473	13.480	5.961	19.128	16.778
202302	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	30	581.374	8	462.108	39.136	380.880	134.494	374.033	127.340	17.806	0	16.036	1.480	13.183	4.803	18.701	13.819
202301	638	SS 9 Via Reggio Emilia e Sant'Ilario d'Enza	31	513.448	11	478.828	34.609	373.744	139.702	279.683	133.863	16.983	0	16.440	1.123	12.088	4.807	17.270	14.834

In Aprile 2024 sono state eseguite rilevazioni manuali del traffico presso la rotatoria tra via Novella e Via dei Prati Vecchi sia nell'ora di punta serale 17.30-18.30 che nell'ora di morbida del mattino 9.30-10.30 da cui è emerso che lungo via dei prati vecchi transitano circa 1600 veicoli nell'ora di punta e circa 900 nell'ora di morbida mentre lungo via Novella transitano circa 360 veicoli nell'ora di punta e circa 187 nell'ora di morbida

ORA DI PUNTA	Veicoli Leggeri v/h	Veicoli Pesanti v/h	Tot/h
Via Novella	350	8	358

ORA DI MORBIDA	Veicoli Leggeri v/h	Veicoli Pesanti v/h	Tot/h
Via Novella	150	24	174

In futuro vista la buona prospettiva di incremento lavorativo si presume di poter assumere 15-20 nuovi dipendenti (per un totale stimato di 40 al massimo) ed incrementare il flusso di veicoli per le merci, tuttavia il traffico veicolare futuro, generato dall'attività continuerà ad essere sostanzialmente ininfluente per la viabilità circostante.

In particolare si possono prevedere su via Lama – via Novella circa 378 veicoli nel caso peggiore nell'ora di punta (in cui si suppone che tutti i 20 nuovi addetti compiano il tragitto casa lavoro) e 176 veicoli nell'ora di morbida in cui si suppone che 2 mezzi pesanti conferiscano le merci all'azienda.

In realtà considerando i turni di lavoro circa 4 addetti e quindi 4 veicoli leggeri al giorno raggiungono il posto di lavoro in momenti differenti, con incrementi dunque inferiori al 5% rispetto al traffico attuale.

MOBILITA' DOLCE

Attualmente lungo via Lama sono presenti piste ciclopedonali interconnesse ed è presente una frangia libera sul lato del Rio di Cavriago.

Il progetto di ampliamento non modificherà gli attuali percorsi garantendo dunque la continuità della mobilità dolce.

IMPATTO ACUSTICO

Come emerge dal precedente estratto di piano di classificazione acustica comunale tutta l'area attuale e di progetto e l'intorno più vicino è inserito in classe V che confina con zone agricole in classe III.

I ricettori sensibili più vicini al futuro ampliamento sono gli edifici industriali posti a sud-est e sud-ovest a circa 100 mt di distanza dall'attuale attività.

Si rimanda per dettagli alla Relazione Previsionale di Impatto acustico allegata al progetto.

Nella relazione si evidenzia che dal rilievo fonometrico eseguito al confine dell'attività nel campo in cui verrà eseguito l'ampliamento, si può notare la presenza di valori di rumorosità ambientale contenuti entro i limiti assoluti di immissione.

Inoltre durante l'esecuzione della misura, l'attuale attività interna della MGT S.r.l. era difficilmente percepibile rispetto alla rumorosità di fondo dell'area (si ricorda che il contesto è prevalentemente industriale), quindi si considera che dall'interno dell'edificio all'esterno la rumorosità emessa sia molto contenuta.

Visto che il rumore interno rispetto all'intorno sarà trascurabile (anche considerando che l'attività si svolge a porte e finestre chiuse), così come il contributo del traffico, le sorgenti sono esterne probabilmente più impattanti risultano essere le 3 pompe di calore per il condizionamento interno dei nuovi locali posizionate sul lato est, verso il rio di Cavriago.

Dalle stime previsionali condotte nella Relazione Previsionale di Impatto acustico si dimostra il rispetto dei limiti di legge per la classe V.

SISTEMA FOGNARIO

Il progetto della rete di fognatura prevede la realizzazione di reti separate con allacci alla pubblica fognatura sia per la linea delle reti nere (un allaccio esistente) che per la linea delle reti meteoriche nello scatolare pubblico esistente 100x160.

Per la rete di fognatura nera il progetto prevede l'estendimento dell'attuale rete nera.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche il progetto prevede la limitazione delle portate di picco a 8 l/sha per tempi di ritorno di 50 anni come richiesto dall'ente di bonifica per il dimensionamento delle laminazioni.

La superficie complessiva dell'intervento è stata suddivisa in 3 sottozone per determinare il volume di invaso necessario.

La relazione idraulica evidenzia la necessità di volumi di laminazione non inferiori a 174 mc complessivi, le aree non colorate sono invarianti dal punto di vista idraulico.



La laminazione viene garantita da un tubo di scarico circolare a sezione limitata DN 100 mm, che in caso di evento critico rigurgita la portata in un condotto scatolare di sezione 125x150 lungo 95 m, quindi con capacità di invaso di 178 mc. Si rimanda alla relazione tecnica delle reti fognarie e alla tavola di progetto schema fognature per dettagli.

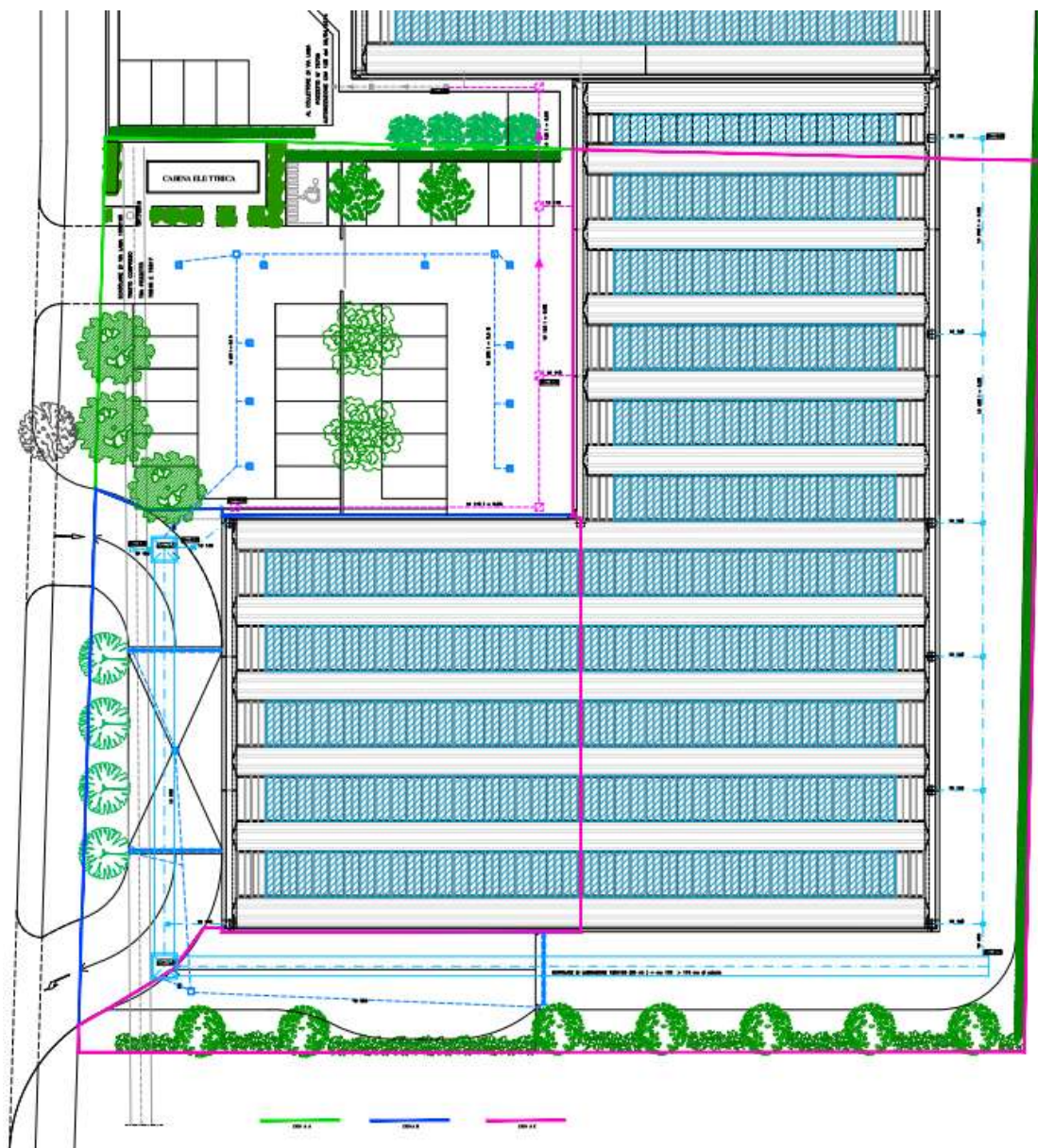


Figura – Estratto tavola di progetto 13 REV2 – schema fognature

TUTELA IDROGEOLOGICA – ART20 - RUE

Essendo collocato il lotto prevalentemente su aree a vulnerabilità elevata, l'intervento non prevede la realizzazione di piani interrati, né l'installazione di cisterne e/o depositi interrati; la raccolta degli oli esausti e dei trucioli di ferro avviene con contenitori ermetici (vd Relazione tecnica REV 1 - pag 18) posizionati in un'area pavimentata in cls per evitare la dispersione nel terreno in caso di sversamento accidentale.

Per quanto riguarda le aree destinate al carico/scarico, esse saranno realizzate con materiali impermeabili e la raccolta acqua di tali piazzali sarà convogliata in una cameretta dotata di saracinesca facilmente manovrabile in caso di sversamento accidentale. Al di sotto del fabbricato con pavimentazione interna in cls totalmente impermeabile non sarà realizzato alcun collettore fognario, che comunque sarà realizzato con apposite guarnizioni a tenuta e ove necessario rinfiancato con bauletto in cls, almeno nei primi 20 metri da fabbricato con fondo impermeabilizzato finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale.

SORGENTI RINNOVABILI

Il progetto prevede di integrare l'impianto esistente da 60kwp con un impianto aggiuntivo di 169.42 kWp suddiviso in 16 stringhe.

Tale incremento di energia dovuto a sorgenti rinnovabili consentirà a regime, di coprire circa il 25/30% del fabbisogno complessivo dell'attività produttiva (230.000 kwh annui prodotti su 850.000 kwh annui di consumo).

E' prevista inoltre una postazione di ricarica per veicoli elettrici nei parcheggi pertinenziali rappresentata graficamente nella tav 03 rev 1.

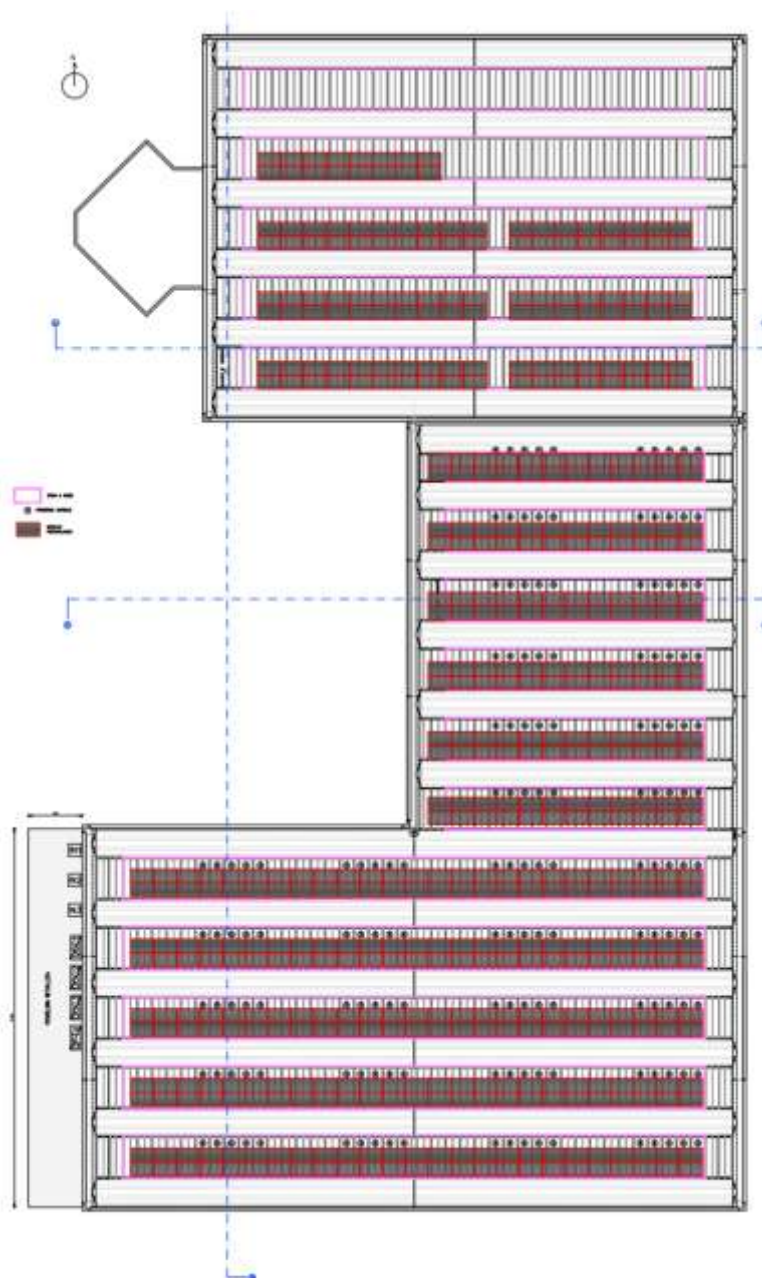


Figura – Estratto tavola di progetto 07 rev 1 disposizione impianto fotovoltaico.

COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L'accordo territoriale del procedimento unico prevede la cessione di 10366 mq (perimetro verde) di un'area di proprietà classificata ad ambito agricolo periurbano in località S.Nicolò nel Capoluogo per compensare i 5052 mq sottratti in adiacenza al lotto produttivo classificati ad ambiti per attrezzature e spazi collettivi di livello urbano.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI CESSIONE SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

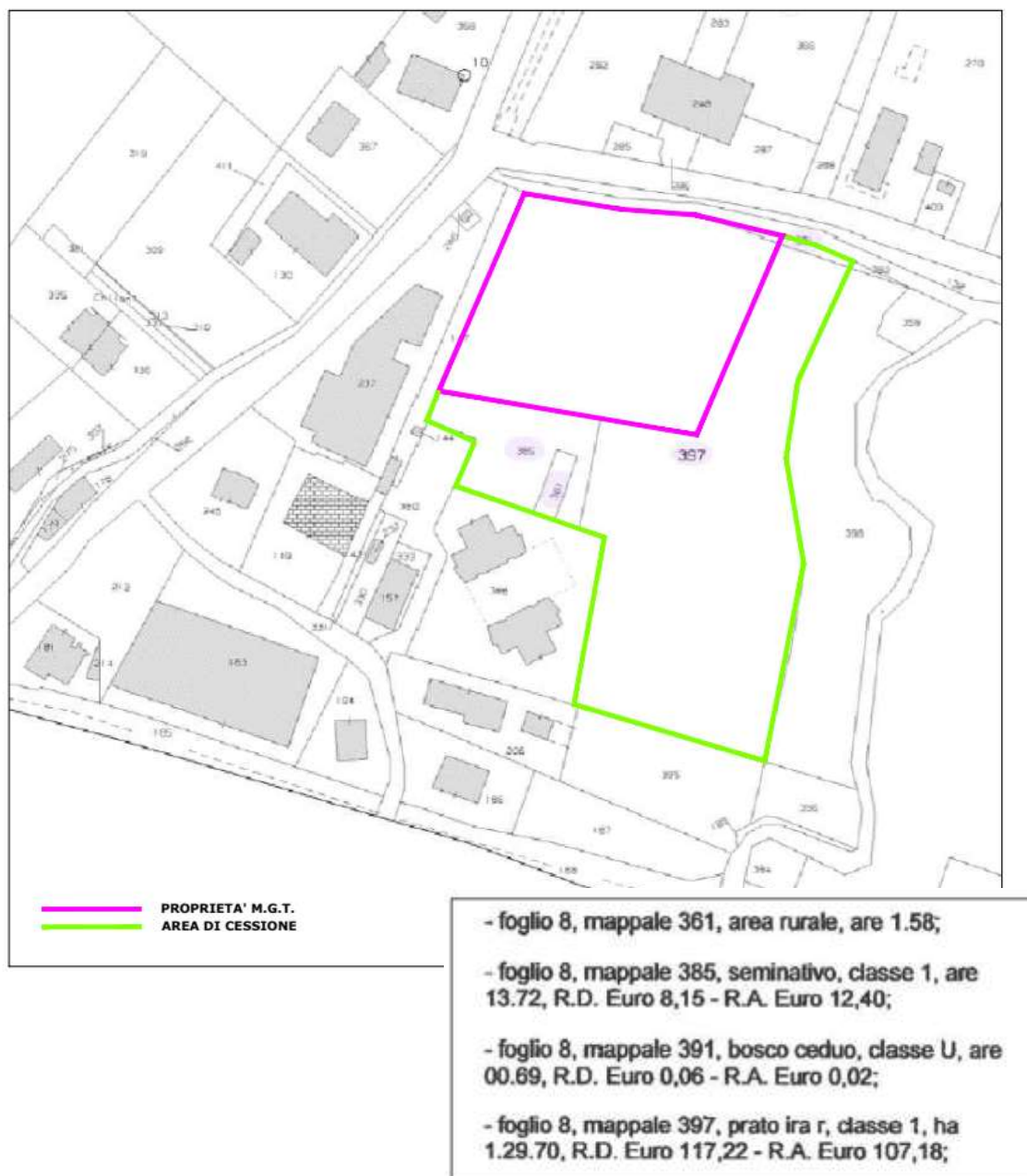


Figura – Estratto tavola di progetto compensazione ambientale, individuazione area di cessione.

Come riportato nella relazione illustrativa di progetto le valenze positive della cessione di tale area più accentrata per compensazione sono:

- Considerando l'aspetto dimensionale, l'area verde ceduta al Comune è pari al doppio rispetto a quella su cui insisterà l'ampliamento del capannone;
- Considerando l'aspetto ambientale, l'area verde ceduta al Comune ha una valenza maggiore per i seguenti motivi: innanzitutto non è un'area "residuale" ed assolutamente compromessa dal punto di vista della biodiversità come quella sita in località Corte Tegge, ma inoltre concorre a comporre un corridoio verde di connessione tra l'abitato denso del Comune e la campagna. Inoltre questa fascia è attraversata dal Rio di Cavriago, che ne aumenta il potenziale in termini di biodiversità. Un polmone verde e continuo in prossimità del centro è indubbiamente una tessera importante per la qualità urbana, anche in termini di servizi realizzabili, sia ai cittadini che ambientali.
- Considerando l'aspetto funzionale, si evidenzia che in località San Nicolò è già presente una pista ciclabile che fiancheggia il Rio. Allargare la dotazione verde adiacente alla pista ciclabile è senza alcun dubbio un'ottima opportunità per implementare le attrezzature a verde collettivo.

Come indicato nel Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia, considerando che l'intervento ricade comunque su un terreno classificato dagli strumenti urbanistici come "Attrezzature e spazi collettivi di livello urbano", in parte già piantumato a cura e spese dell'Amministrazione comunale, è stato inserito nello schema di convenzione attuativa l'obbligo al punto m dell'art. 3 "Obblighi della Proponente" di provvedere al reimpianto delle alberature abbattute, realizzando una fascia continua di ambientazione mitigazione a sud del fabbricato produttivo in ampliamento, anche tramite l'utilizzo dell'area pubblica di proprietà del Comune. Tale piantumazione dovrà essere costituita da esemplari adulti, di modo che la mitigazione sia efficace nell'immediato. Quanto sopra dovrà essere realizzato secondo uno specifico progetto da concordare con l'Ufficio Ambiente del Comune di Cavriago, e completato entro il termine di fine lavori e presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, anche parziale, dell'intervento.

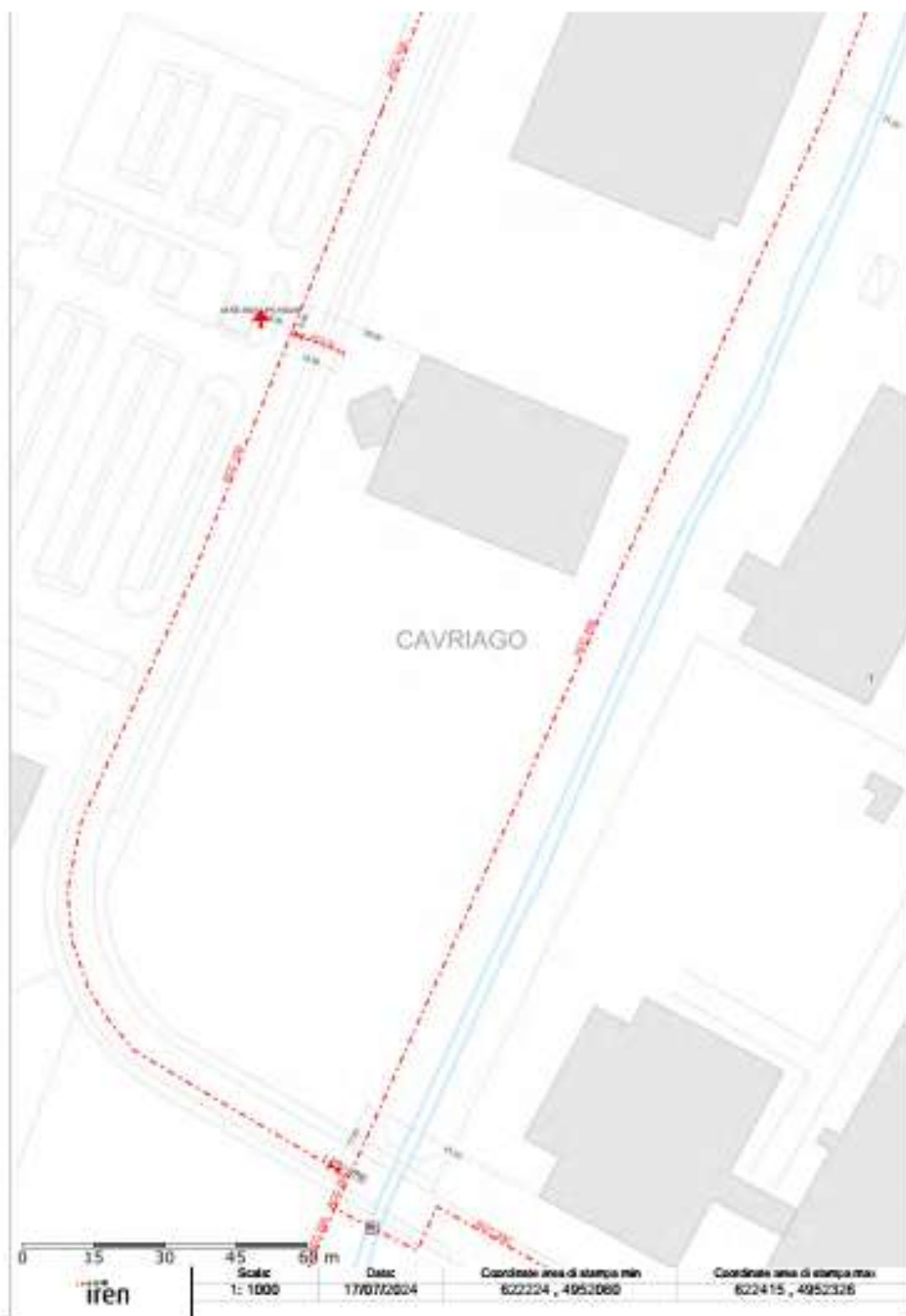
INTERFERENZE SOTTOSERVIZI

Vista e considerata la presenza, in corrispondenza del limite est del lotto, di un metanodotto MP in acciaio DN 200 e di una derivazione di utenza idrica in PE DE 40, per questo motivo è necessario richiedere il tracciamento sul posto al fine di evitare interferenze con le opere in progetto.

Si allegano gli estratti cartografici con l'indicazione dei sottoservizi da tracciare.



Estratto linea acquedotto



Estratto linea metanodotto

SCHEDA DI SOSTENIBILITA'

Come già descritto nel paragrafo relativo al percorso metodologico adottato, le valutazioni specifiche del presente procedimento sono esplicitate nella scheda di Valutazione di sostenibilità che riporta nel dettaglio:

Informazioni sulle pressioni attese

- Fattori territoriali
- Mobilità e trasporti
- Uso dell'acqua
- Energia
- Inserimento nel paesaggio e nell'ecosistema
- Materiali e Rifiuti
- Emissioni

Quadro sintetico delle criticità potenziali relativi ai sistemi sensibili:

- Sistema geologico-geomorfologico
- Sistema idrico
- Sistema ecologico e Naturalistico
- Sistema agricolo
- Paesaggio culturale
- Sistema antropico

Condizioni di sostenibilità dell'azione

- Sistema geologico-geomorfologico
- Sistema idrico
- Sistema ecologico e Naturalistico
- Sistema agricolo
- Paesaggio culturale
- Sistema antropico

INFORMAZIONI SULLE PRESSIONI ATTESE**FATTORI TERRITORIALI – TE**

L'intervento prevede la trasformazione di 5052 mq di aree verdi per attrezzature collettive di livello urbano in ambito per attività produttive Art.53 per l'ampliamento di una ditta di subfornitura oleodinamica e la cessione per compensazione di 10366 mq di aree in ambito agricolo periurbano.

MOBILITA' E TRASPORTI – MT

L'intervento di variante consiste nell'ampliamento dello stabilimento attuale per consentire l'acquisto di nuovi macchinari al fine di implementare e diversificare il ciclo produttivo.

Viste le condizioni della viabilità in via Lama gli attuali 20 dipendenti di MGT sas e gli eventuali futuri assunti (massimo 20 stimati) considerando anche un raddoppio del traffico per le merci attualmente di 2 autotreni e 2 autocarri alla settimana non sono tali da determinare criticità per la mobilità della zona.

Il progetto non prevede la realizzazione di nuove piste ciclopedonali ma il mantenimento e la salvaguardia delle attuali esistenti ed interconnesse.

ACQUA – AQ

Il progetto prevede su 8300 mq complessivi circa 6700 mq di superfici impermeabili considerando anche le aree da cedere di 432 mq.

Le acque reflue sia bianche che nere afferiranno alle aste nere e bianche della pubblica fognatura esistente.

Il sito è collocato su zone di protezione delle acque sotterranee (Settore A), per questo motivo le reti nere saranno a tenuta garantita, in ottemperanza alle indicazioni dell'allegato 9 del PTCP, vengono inoltre rispettate le disposizioni dell'Art. 20 del RUE.

ENERGIA – EN

Le pressioni sul sistema energetico sono limitate alle necessità produttive dello stabilimento su cui sono oggi installati 60 kW picco da impianto fotovoltaico e che si prevede di integrare con un nuovo impianto da circa 170 kW picco. Con tale incremento la copertura da fonte rinnovabile raggiunge il 25/30 % del fabbisogno energetico complessivo dello stabilimento (230.000 kWh prodotti su 850.000 kWh consumati in un anno).

Per la climatizzazione degli ambienti riscaldati si utilizza un impianto in pompa di calore che garantiranno anche la produzione di acqua calda sanitaria.

INSERIMENTO NEL PAESAGGIO E NELL'ECOSISTEMA – IN

L'edificio di progetto è collocato a meno di 150 mt dal Canale di Cavriago che è iscritto nell'elenco delle acque pubbliche per questo motivo è stata redatta relazione paesaggistica per richiesta di parere della Soprintendenza.

Il progetto del verde di mitigazione prevede oltre agli esistenti la messa dimora di 16 alberi di prima grandezza, 8 alberi di seconda grandezza e 286 arbusti.

MATERIALI E RIFIUTI – MR

Il nuovo edificio in ampliamento interessa un lotto libero, verranno prodotte terre e rocce da scavo da gestire secondo le disposizioni di legge.

L'attività industriale genera come scarto di produzione trucioli di ferro ed olio esausto raccolti in adeguati contenitori e smaltiti da aziende specializzate.

EMISSIONI – EM

Lungo via Lama corre una linea elettrica MT ed è presente una cabina di trasformazione.

Non ci sono luoghi di permanenza di persone oltre le 4 ore in prossimità della cabina di trasformazione.

Lo studio previsionale di impatto acustico allegato al progetto non ha fatto emergere criticità legate all'intervento edificatorio.

Il processo produttivo non prevede emissioni in atmosfera da combustibili fossili.

QUADRO SINTETICO DELLE CRITICITA' POTENZIALI

Sistemi Sensibili	Criticità potenzialmente associate alle azioni di piano
Sistema Geologico-Geomorfologico	Si rimanda agli esiti della relazione geologica, geotecnica che non ha comunque evidenziato particolari problematiche. L'esito delle indagini di III livello ha dimostrato l'assenza di rischio di liquefazione dei terreni. Area collocata in zona P2 del PGRA
Sistema Idrico	Zona di ricarica diretta della falda Settore A Incremento lieve dei consumi Incremento delle superfici impermeabilizzate
Sistema Ecologico e Naturalistico	Nessuna criticità rilevante
Sistema Agricolo	Non interessato dall'intervento
Paesaggio Culturale	Lotto collocato entro 150 mt dal Canale di Cavriago iscritto nell'Elenco delle acque pubbliche con necessità di parere della Soprintendenza.
Sistema Antropico	Presenza di linea elettrica MT interrata e cabina di trasformazione sul confine con via Lama. Lieve incremento di traffico indotto Possibili impatti acustici presso i ricettori abitativi più vicini. Incremento dei consumi energetici Diminuzione di aree per spazi collettivi di livello urbano Presenza di sottoservizi acqua e gas sul limite est del lotto

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DELL'AZIONE

Sistemi Sensibili	Descrizione interventi mitigatori
Sistema Geologico - Geomorfologico	Il progetto in fase esecutiva deve rispettare tutte le specifiche prescrizioni riportate nella relazione geologica sismica. Ai fini della gestione del rischio alluvioni la quota piano terra del fabbricato è collocata allo stesso livello del capannone esistente di recente costruzione oltre 20 cm rispetto al piano campagna e non sono previsti piani interrati.
Sistema Idrico	Al fine di limitare i consumi idrici verranno adottati nei servizi igienici appositi dispositivi come (riduttori di flusso e frangigetto). Lo schema di convenzione riporta l'obbligo di realizzare contenitori di accumulo per il riutilizzo delle acque piovane provenienti dalle coperture. Le acque luride sono collettate alla rete del capannone esistente e saranno a tenuta garantita. Le acque meteoriche sono collegate alla pubblica rete esistente previa laminazione con saracinesche per regolare il deflusso e condotti maggiorati per garantire l'invaso complessivo di non meno di 174 mc.. I pozzetti di raccolta acque meteoriche convogliano le acque ad una vasca dotata di saracinesca azionabile in caso di sversamento accidentale. I piazzali sono impermeabilizzati e i contenitori dei rifiuti speciali sono a perfetta tenuta con vasche di contenimento di adeguata capacità in conformità al "Piano di Gestione delle aree cortilive scoperte" da comunicare ad ARPAE e Comune. Seguendo le indicazioni dell'allegato 9 delle Norme Tecniche del PTCP e art.20 del RUE tutte le linee nere saranno a tenuta garantita.
Sistema Ecologico e Naturalistico	L'intervento prevede nuove unità arboree ad alto fusto sul perimetro di proprietà e per ombreggiamento dei parcheggi con specie di tipo autoctono.
Sistema Agricolo	-
Paesaggio Culturale	L'intervento edificatorio si allinea all'edificato circostante e viene mitigato da quinte arboree sui confini liberi. E' richiesto parere di conformità paesaggistica alla Soprintendenza.
Sistema Antropico	Lo studio previsionale di impatto acustico allegato al progetto ha messo in evidenza il totale rispetto dei limiti di zona presso tutti i ricettori. Non sono previsti luoghi per la permanenza prolungata di persone in prossimità della cabina di trasformazione. Saranno adottati sistemi impiantistici ad alta efficienza energetica e verranno installati 169 kW picco di pannelli fotovoltaici in aggiunta ai 60 attuali in modo da coprire almeno il 25% del fabbisogno elettrico complessivo. E' prevista una colonnina di ricarica per veicoli elettrici I rifiuti speciali vengono smaltiti da ditte specializzate. La sottrazione di aree per attrezzature e spazi collettivi di livello urbano viene compensata dalla cessione di un'area verde in località San Nicolò nel Capoluogo di dimensione doppia che consente di comporre un corridoio di connessione tra la campagna e l'abitato denso tra l'altro in continuità con la pista ciclopeditone esistente. Viene inoltre realizzata una fascia continua di ambientazione e mitigazione a sud del fabbricato produttivo. Richiedere tracciamento preventivo sottoservizi acqua e gas presenti sul limite est del lotto

BILANCIO COMPLESSIVO

L'attuazione dell'intervento edificatorio comporta l'incremento di superficie produttiva per 4629 mq e 423 mq di aree di parcheggio pubblico, inoltre per compensare la sottrazione di 5052 mq di aree per attrezzature collettive sono ceduti al comune 10366 mq di ambiti agricoli periurbani con incremento assoluto di 5737 mq di aree pubbliche per dotazioni territoriali.

INDICAZIONI PER IL MONITORAGGIO

Il monitoraggio degli effetti viene effettuato seguendo il piano di monitoraggio previsto nel PSC vigente a cui si rimanda per una lettura completa.

In particolare per l'intervento proposto si ritengono significativi i seguenti indicatori ripresi dalle serie di indicatori utilizzate per il monitoraggio comunale composto in totale da 27 indicatori.

Per la serie di indicatori relativi ad Ambiente bio-fisico e risorse naturali

INDICATORE	FREQUENZA DI CONTROLLO	Fonte del dato
IN-1 Estensione di verde pubblico totale e fruibile, % su superficie comunale e su superficie urbanizzata, ripartizione % del verde pubblico per tipo d'uso	Annuale	Comune di Cavriago V Settore, LLPP, Patrimonio e Ambiente
IN-2 Dotazione di verde pubblico totale e fruibile per abitante residente	Annuale	Comune di Cavriago, Anagrafe

Per la serie di indicatori relativi ad Ambiente umano

INDICATORE	FREQUENZA DI CONTROLLO	Fonte del dato
MT-3 Flussi di traffico giornaliero medio nei punti nodali di traffico (TGM)	5 anni	Comune di Cavriago V Settore, LLPP, Patrimonio e Ambiente
EM-1 Qualità dell'aria nelle aree urbane: emissioni annuali totali nell'atmosfera	Annuale	ARPA o Comune di Cavriago V Settore, LLPP, Patrimonio e Ambiente
EN-1	Annuale	ARPA Reggio Emilia da

Consumo annuo di gas metano sul territorio comunale per uso civile e industriale e indice di consumo per abitante		riepilogo consumi fatturati IREN
EN-2 Consumo annuo di energia elettrica sul territorio comunale (ad uso domestico, pubblica - illuminazione, industriale, altri usi) e indice di consumo per abitante	Annuale	ARPA Reggio Emilia da ENEL
EN-3 Emissioni annuali di CO2 da consumi di gas metano e di energia elettrica sul territorio	Annuale	ARPA Reggio Emilia da IREN/ENEL dati di consumo

SINTESI NON TECNICA

Il Documento di Valsat cui si riferisce il presente testo, integrato dopo la prima e seconda conferenza di pianificazione e con il decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia, ha affrontato l'analisi dello stato di fatto e gli obiettivi/strategie di progetto attraverso l'utilizzo di strumenti di piano sovraordinati.

Il percorso metodologico adottato ha seguito i passi indicati dal decreto 4/2008 e quelli indicati dal PTCP e si sono tenute in considerazione le analisi condotte e utilizzate per la valutazione ambientale del PSC vigente di cui si predispone la variante specifica.

In una prima sezione si è svolta una caratterizzazione territoriale con analisi delle tavole di PTCP e del PSC vigente, con focus specifico sugli elementi dei singoli sistemi di sensibilità.

E' stata verificata la coerenza dell'intervento con gli obiettivi generali del PSC per l'ambito produttivo di Corte Tegge e un'analisi delle alternative che non potevano prevedere soluzione diversa dall'ampliamento se non la delocalizzazione completa dell'azienda.

E' stato descritto il quadro progettuale e come esso concorra alla mitigazione e compensazione degli effetti potenzialmente negativi.

E' stata implementata infine la scheda di sostenibilità, che riporta in modo più dettagliato una sezione informativa sulle pressioni attese per passare poi alla sezione sulle criticità potenziali e

alla sezione sulle condizioni di sostenibilità delle azioni proposte riferite ai seguenti sistemi sensibili:

SSE	Sistemi di sensibilità
GEO	Sistema geologico-geomorfologico
IDR	Sistema idrico
ECO	Sistema ecologico e Parchi
PAE	Paesaggio culturale
ANTR	Sistema antropico

Le principali criticità sono individuate sul sistema geologico ed idrogeologico, le analisi geologiche condotte dal dott. Triches a cui si rimanda, hanno escluso il rischio di liquefazione, i litotipi soggiacenti alla quota di incastro delle fondazioni sono attribuibili alla categoria B,

Le fondazioni dovranno avere piano di posa posto a profondità maggiori di -1.8 dal piano campagna.

Vista l'appartenenza dell'ambito alle aree a pericolosità P2 per il reticolo secondario di pianura il piano terra viene collocato a quote superiori ai tiranti idrici tipici della zona in caso di esondazione, pari a 20 cm dal piano campagna, ed alla stessa quota del piano terra del capannone esistente di recente costruzione per evidenti necessità di layout produttivo e non verranno realizzati piani interrati.

L'impermeabilizzazione di aree attualmente a verde profondo impone la realizzazione di sistemi di laminazione in applicazione del principio di invarianza idraulica. Si garantiscono limitazioni della portata pari a 8 l/sha per l'immissione in pubblica fognatura tramite un condotto di scarico con sezione limitata a 100 mm e tramite il sovradimensionamento dei condotti di monte, per poter ottenere non meno di 174 mc di invaso in caso di piogge critiche, con tempi di ritorno di 50 anni.

Per evitare l'inquinamento delle falde le opere fognarie, le fogne nere in particolare sono a tenuta garantita e sulla linea delle acque meteoriche è prevista una saracinesca da manovrare in caso di sversamenti accidentali.

Vista la localizzazione a meno di 150 metri dal Canale di Cavriago, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche il progetto edificatorio è soggetto a parere della Soprintendenza, sono previsti volumi edificati con altezze non superiori all'edificato circostante, visivamente schermato da quinte arboree ed arbustive (sono previste 16 nuove unità di prima grandezza, 8 di seconda grandezza e 286 arbusti che soddisfano anche gli standard di RUE).

Per quanto riguarda l'impatto acustico l'ampliamento non determina superamenti dei limiti presso i ricettori più vicini in classe V.

Il progetto prevede la massima occupazione di superficie coperta con pannelli fotovoltaici per un quantitativo pari a circa 170 kW di picco installati ad integrare l'impianto da 60 kW di picco esistente ed ottenere una copertura superiore al 25% del fabbisogno energetico produttivo da fonti rinnovabili.

In relazione alla viabilità non si determinano impatti significativi.

Per quanto riguarda la produzione di rifiuti speciali si continuano ad applicare le stesse procedure con stoccaggio in appositi contenitori ermetici per i trucioli di ferro e per l'olio esausto dotati di vasca di raccolta e con lo smaltimento è affidato a ditte specializzate.

A compensazione della sottrazione di aree per attrezzature e spazi collettivi di livello urbano la proprietà propone la cessione di un'area in ambito agricolo periurbano in località S.Nicolò nel Capoluogo di dimensione doppia rispetto all'area sottratta e con maggior valenza funzionale ed ambientale e viene inoltre realizzata una fascia continua di ambientazione e mitigazione a sud del fabbricato produttivo.

In sintesi si ritiene che l'intervento edificatorio da un lato determina lievi criticità localizzate in zona tra l'altro esclusivamente produttiva quindi idonea all'ampliamento, da un altro concorre al mantenimento occupazionale nel territorio comunale e all'incremento delle dotazioni a verde di uso pubblico in ambito urbano.

Il monitoraggio degli effetti verrà effettuato con le procedure in uso dal Comune, seguendo il piano di monitoraggio riportato nel PSC vigente.