REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
COMUNE DI CADELBOSCO DI SOPRA

RICHIESTA DI MODIFICA
INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
ESISTENTE
ai sensi dell'art.53 della L.R.24/2017

STUDIO DI FATTIBILITA'

data: MARZO 2019

COMMITTENTE

CLEVERTECH
HANDLING YOUR SUCCESS

Clevertech S.p.A.
Via Brodolini n.18/A
42023 Cadelbosco Sopra (RE)
CF e PIVA: IT01307860351

PROJECT CONSULTING

rei CONSULTING

REI s.r.l.
Via Antonio Gramsci 56
42124 Reggio Emilia (RE)
info@reiconsul.com

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice:

1. Introduzione

2. La proponente: CLEVERTECH S.p.A.

3. Stato di fatto: analisi

    3.1 Inquadramento territoriale

    3.2 Documentazione fotografica dello stato di fatto

4. Strumenti di pianificazione territoriale

    4.1 Piano territoriale di coordinamento provinciale

    4.2 Piano strutturale comunale

    4.3 Regolamento urbanistico edilizio

    4.4 Descrizione dei siti natura 2000

    4.5 Piano di gestione del rischio alluvioni

5. Descrizione dell'intervento in progetto

    5.1 Inserimento paesaggistico dell'intervento

    5.2 Proposta di variante urbanistica

6. Analisi della proposta di progetto

7. Analisi economico finanziaria e sostenibilità dell'intervento

8. Aspetti paesaggistici, ambientali E caratteristiche dell'intervento in progetto

    8.1 Infrastrutture ed urbanizzazioni

    8.2 Sistema della viabilità

    8.3 Valutazione del clima acustico

    8.4 Sistema fognario, depurativo e approvvigionamento idrico

    8.5 Dotazioni ecologico ambientali

    8.6 Adozione di sistemi di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

1. INTRODUZIONE

Il presente Studio di fattibilità, ai sensi della Legge 241/1990, Art. 14, comma 3 (come sostituito dall'Art. 1, comma 1del D.lgs. 127/2016), è presentato al fine di indire una Conferenza dei servizi per valutare il progetto di "realizzazione nuovo polo produttivo" relativo alla ditta Clevertech S.p.a. di Cadelbosco di Sopra (RE).

Come noto, la ditta Clevertech spa produce attrezzature per il packing per diversi settori industriali, ha da tempo la propria sede nel territorio di Cadelbosco di Sopra ed ha necessità di ampliare il proprio stabilimento produttivo per far fronte allo sviluppo e alle richieste di mercato.

Per far fronte agli specifici processi produttivi e alla logistica aziendale risulta necessario ampliare il sito produttivo. Queste aree devono necessariamente essere ubicate nelle immediate vicinanze del polo produttivo attualmente in essere per dare un'efficace sviluppo e supporto alle attività esistenti. Nelle immediate vicinanze dell'attuale insediamento produttivo si trova un lotto di terreno libero che è stato identificato come collocazione ideale per l'ampliamento dell'attività. Clevertech Spa ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita condizionato al fine di acquisire la proprietà del suddetto lotto.

Il lotto in oggetto all'interno degli strumenti urbanistici di livello comunale risulta in parte classificato come "*Ambito Agricolo Periurbano*" (TR3) quindi, per poter procedere con la realizzazione dell'ampliamento, è necessario approvare una Variante Urbanistica che renda il terreno edificabile per gli usi sopra citati.

Trattandosi di un ampliamento di attività esistente e consolidata, che interessa un insediamento produttivo per realizzazione di attrezzature per il packing, lo Studio di fattibilità risulta necessario (ai sensi dell'Art .53 della L.R. n.24/2017 del 21/12/2017) al fine di permettere a tutti gli Enti preposti ed all'Amministrazione Comunale di valutare ed analizzare tutte le conseguenze derivanti dalle modifiche in progetto qui proposte, secondo le proprie competenze.

Verranno quindi analizzate tutte le possibili interazioni sul tessuto produttivo esistente, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

1. sostenibilità economica dell'intervento;
2. inserimento del progetto nel contesto paesaggistico e ambientale;
3. impatti e criticità generate dalla realizzazione dell'intervento;

2. LA PROPONENTE: CLEVERTECH S.p.A.

CLEVERTECH SPA, fondata nel 1987, è situata a Cadelbosco di Sopra (RE) con uno stabilimento di oltre 10.000 mq. L'azienda si trova proprio nel cuore della **"packing valley"** dove sono localizzate altre società **OEM** specializzate nella produzione di attrezzature per il packing per diversi settori industriali. Durante questi anni, CLEVERTECH ha dimostrato di essere un'azienda dinamica che progetta, produce e commercializza macchine e impianti per **l'automazione del fine linea** dei maggiori produttori di beni di largo consumo. Fin dalla nascita, CLEVERTECH ha creato ed esportato soluzioni per l'industria realizzando una gamma completa di **modelli di pallettizzatori e depallettizator**i studiati per soddisfare le più stringenti esigenze del mercato, in termini di produttività e caratteristiche di prodotto. L'attenzione per i dettagli, la grande flessibilità produttiva e lo sviluppo di una **forte partnership** con i propri clienti sono da sempre state le linee guida di CLEVERTECH sin dalla sua fondazione.

Questa forte missione aziendale in cui il prodotto ed il supporto dei clienti hanno sempre avuto un ruolo centrale ha fatto si che CLEVERTECH potesse in breve tempo diventare un'azienda leader del mercato. CLEVERTECH è progressivamente diventata un interlocutore di primo piano per numerose multinazionali ed aziende leader nei vari settori di produzione, in particolare nei settori chimici, alimentari, delle bevande e degli scatolifici. Un'esperienza vincente, in cui CLEVERTECH ha compreso immediatamente come la realizzazione di impianti di automazione di alto livello richiedesse lo sviluppo di elevate competenze di controllo dei processi. Da qui la precisa scelta del proprio management di investire in modo significativo nel proprio reparto elettronico e software per poter fornire soluzioni modulari ed integrate. Si è trattato di una tappa obbligata per un'azienda come CLEVERTECH con una **forte vocazione internazionale** che ha fatto si che attualmente oltre **l' 85%** delle vendite sia rivolta al mercato estero.

CLEVERTECH oggi ha una presenza attiva in tutti i tradizionali mercati Europei e Nord Americani ed una particolare attenzione è rivolta a tutti i mercati emergenti dell'America Latina, dell'Asia e del Medio Oriente.

La sede principale dell'Azienda conta **110 dipendenti** oltre ad ulteriori **quattro filiali**. La filiale Clevertech Nord America, situata a **Bonita Spring in Florida**, costituisce un alto valore aggiunto, permettendo al gruppo di seguire capillarmente il mercato Statunitense, Canadese e Messicano in modo diretto.

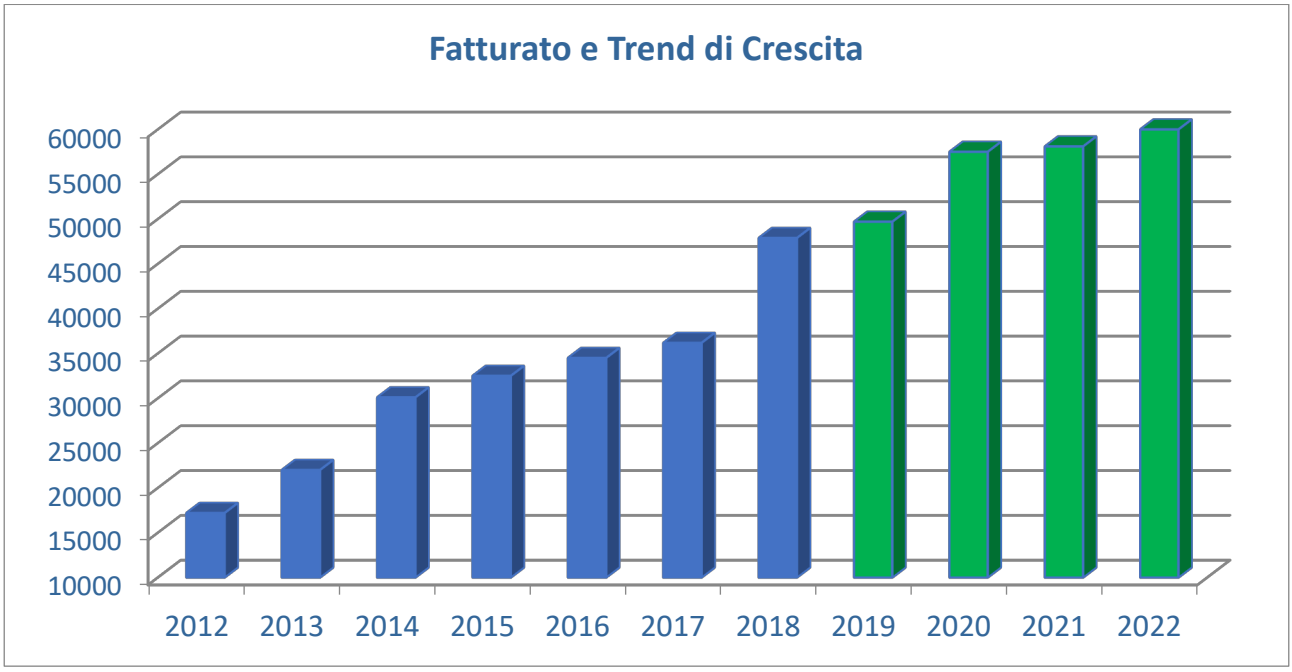
Clevertech Asia Pacific con sede commerciale e produttiva in **China**, **Changshu**, garantisce alti standard produttivi e contenimento dei costi, le sfide della nuova frontiera del mercato globale.

Clevertech France con sede commerciale in **Francia**, **Cholet**

La filiale garantisce assistenza e supporto locale in termini di Project Management e servizi globali garantendo massima efficienza e proattività, nel rapporto quotidiano con le esigenze dei propri clienti.

Clevertech South Asia, presenza strutturata in mercati in **forte crescita**.

La filiale Clevertech South Asia situata a **Mumbai**, è punto di riferimento per il **mercato indiano**, permette al gruppo di seguire capillarmente il mercato in **Bangladesh** e in **Sri Lanka** garantendo **standard qualitativi** e di **performance europei**. Una rete di servizi post vendita offre poi la possibilità di rispondere in modo rapido ed efficiente alle esigenze dei nostri Clienti.

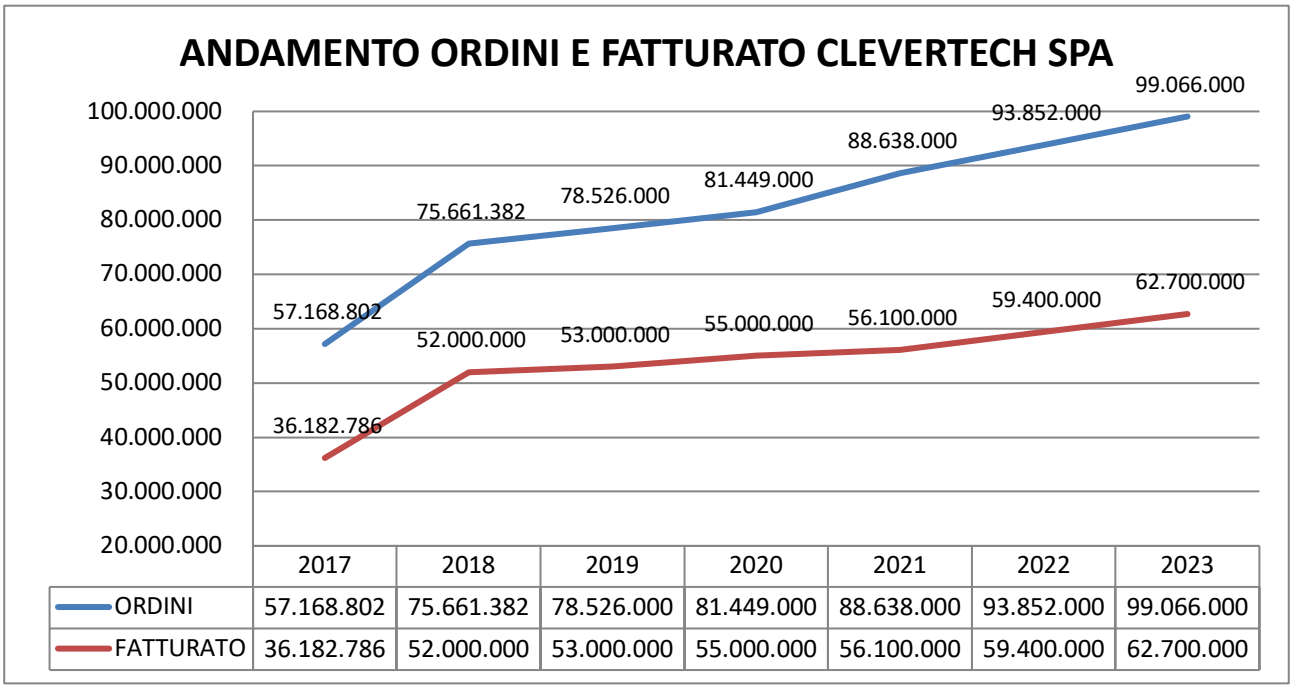


ANNO FISCALE 2014	ANNO FISCALE 2015	ANNO FISCALE 2016	ANNO FISCALE 2017	ANNO FISCALE 2018	ANNO FISCALE 2019	ANNO FISCALE 2020	ANNO FISCALE 2021	ANNO FISCALE 2022
30,1 mil	32,5 mil	34,9 mil	36,1 mil	47,8 mil	49,7 mil	51,5 mil	56,1 mil	62,1 mil

GESTIONE	**4**
CLEVERTECH SEDE PRINCIPALE	**110**
CLEVERTECH NORD AMERICA	**13**
CLEVERTECH ASIA PACIFIC	**17**
CLEVERTECH FRANCE	**2**
CLEVERTECH SOUTH ASIA	**1**

FOCUS 2018 E PROSPETTIVE FUTURE

Il 2018 è stato l'anno dei record per il gruppo Clevertech, il fatturato ha raggiunto i 60 mln. di euro consolidati, 52 mln. di euro per la sede principale a Cadelbosco. Rispetto al 2017 l'incremento di fatturato è stato di 17 Mln. pari a un + 50%
E' importante segnalare che tale incremento non è casuale ma frutto di un trend di crescita costante iniziato nel 2008 e mai interrotto; **basti pensare che nel 2008, solo 10 anni fa, il gruppo fatturava 12 mln**. di euro e impiegava 44 dipendenti. Come dalla tabella sotto riportata l'azienda prevede di conseguire 63 mln. di fatturato nel 2023 (per il solo Headquarter di Cadelbosco). Il Portafoglio Ordini previsto per il 2019 è già conseguito all'80%. Per quanto riguarda il numero di dipendenti, si prevede di raggiungere le 140 unità al 2023.



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ORDINI	57.168.802	75.661.382	78.526.000	81.449.000	88.638.000	93.852.000	99.066.000
FATTURATO	36.182.786	52.000.000	53.000.000	55.000.000	56.100.000	59.400.000	62.700.000

I clienti di riferimento sono rappresentati dalle multinazionali nel settore Care, Food, Beverage quali:
P&G e Henkel (con cui CLEVERTECH S.p.A. ha un contratto di fornitura globale) e con multinazionali quali Johnson & Johnson Nestle, Ferrero, Ab Imbev, Kellog's, Crown (con le quali CLEVERTECH s.p.A ha relazioni commerciali durevoli).
Attualmente gli impianti occupano circa 2000 mq, superficie del tutto insufficiente per far fronte al trend di crescita aziendale.

FINANZIAMENTO INVESTIMENTI

Al fine di finanziare gli investimenti necessari per seguire il trend di crescita aziendale e realizzare le infrastrutture necessarie per avere maggiori spazi produttivi, Clevertech a fine 2018 ha emesso un prestito obbligazionario (Minibond) totalmente sottoscritto dall'istituto finanziario Anthilia Sgr per 5 mln. di euro, società attiva a livello italiano nel finanziare le politiche di investimento delle PMI.
La Partnership con Anthilia testimonia attestato di fiducia della comunità finanziaria, un

passo molto importante perché per la prima volta Clevertech è stata valutata da società finanziarie e società di rating di livello internazionale ed è stata considerata un'eccellenza meritevole di sostegno.

3. STATO DI FATTO: ANALISI

La presente richiesta per ampliamento di insediamento produttivo esistente, ai sensi dell'Art.53 della L.R. n.24/2017 del 21/12/2017 che regolamenta il "Procedimento unico per l'Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti", riguarda l'insediamento produttivo della Ditta Clevertech S.p.a. sito in Comune di Cadelbosco di Sopra (RE).

Clevertech S.p.A. con sede in Cadelbosco di Sopra (RE) in via Brodolini n.18/A, P. Iva IT01307860351, è rappresentata dall'Ing. Giuseppe Reggiani in qualità di Legale Rappresentante. Clevertech S.p.A. è proprietaria della totalità degli stabilimenti attualmente utilizzati.

La ditta Clevertech S.p.A. attualmente è titolare di un contratto preliminare di compravendita condizionato sull'area di futura espansione.

Si specifica che il lotto oggetto del presente studio è in parte di proprietà privata ed in parte residuale di proprietà comunale.

Nell'immagine seguente si evidenzia la sede produttiva attuale.



Fig. 1. – Vista aerea con collocazione della sede attuale della Ditta

Nei capitoli seguenti verranno analizzati e descritti lo stato di fatto dei luoghi, le attuali

previsioni urbanistiche delle quali si chiede in questa sede la modifica.

3.1 Inquadramento territoriale

Il lotto oggetto di intervento è, come anticipato, un lotto libero sul quale è presente un fabbricato quasi completamente demolito, sito in località Cadelbosco di Sopra (RE) ed è attualmente accessibile da Via Giacomo Brodolini e da Via Tomba.

La stessa Via Brodolini è facilmente accessibile anche da mezzi pesanti quale, laterale della Strada Provinciale SP63R (Via G. Marconi).

Nell'immagine sottostante è indicata in rosso l'area attualmente occupata dalla Ditta Clevertech e in giallo l'area per cui si richiede l'ampliamento.



Fig. 2. – Vista aerea con individuazione dell'area di progetto

Su Via Brodolini sono già state realizzate opere di urbanizzazione primaria relative al comparto esistente quali parcheggi e viabilità. La strada non verrà modificata se non in minima parte per realizzare lo svincolo di innesto con strada di accesso al lotto in progetto. Al contrario, i parcheggi pubblici esistenti, posti a confine sud della strada, saranno ricollocati all'interno dell'area destinata ai parcheggi pubblici in progetto. Questo si evince anche nell'ortofoto di seguito in figura (e dalla documentazione fotografica riportata nei capitoli successivi).

Più specificatamente, l'area di intervento risulta quindi attualmente utilizzata, come previsto dalle norme di piano:

- in parte ad uso agricolo con presenza di edifici diroccati di valore ambientale con possibilità di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica;
- in parte, sul fronte strada (Via G. Brodolini), inserita all'interno del limite del territorio urbanizzato con parcheggi e sistema del verde pubblici. Questa fascia è infatti parzialmente inserita all'interno di "*ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente tramite PUA"*.



Fig. 3 - area oggetto di intervento con identificazione dei lotti

In riferimento alla figura 3, sono identificati con colore:

- arancio, l'area produttiva in attività e di proprietà della società Clevertech spa;
- blu e azzurro, le aree di diversa proprietà interessate dalla futura ridefinizione degli spazi ad uso pubblico e lottizzazione per espansione.

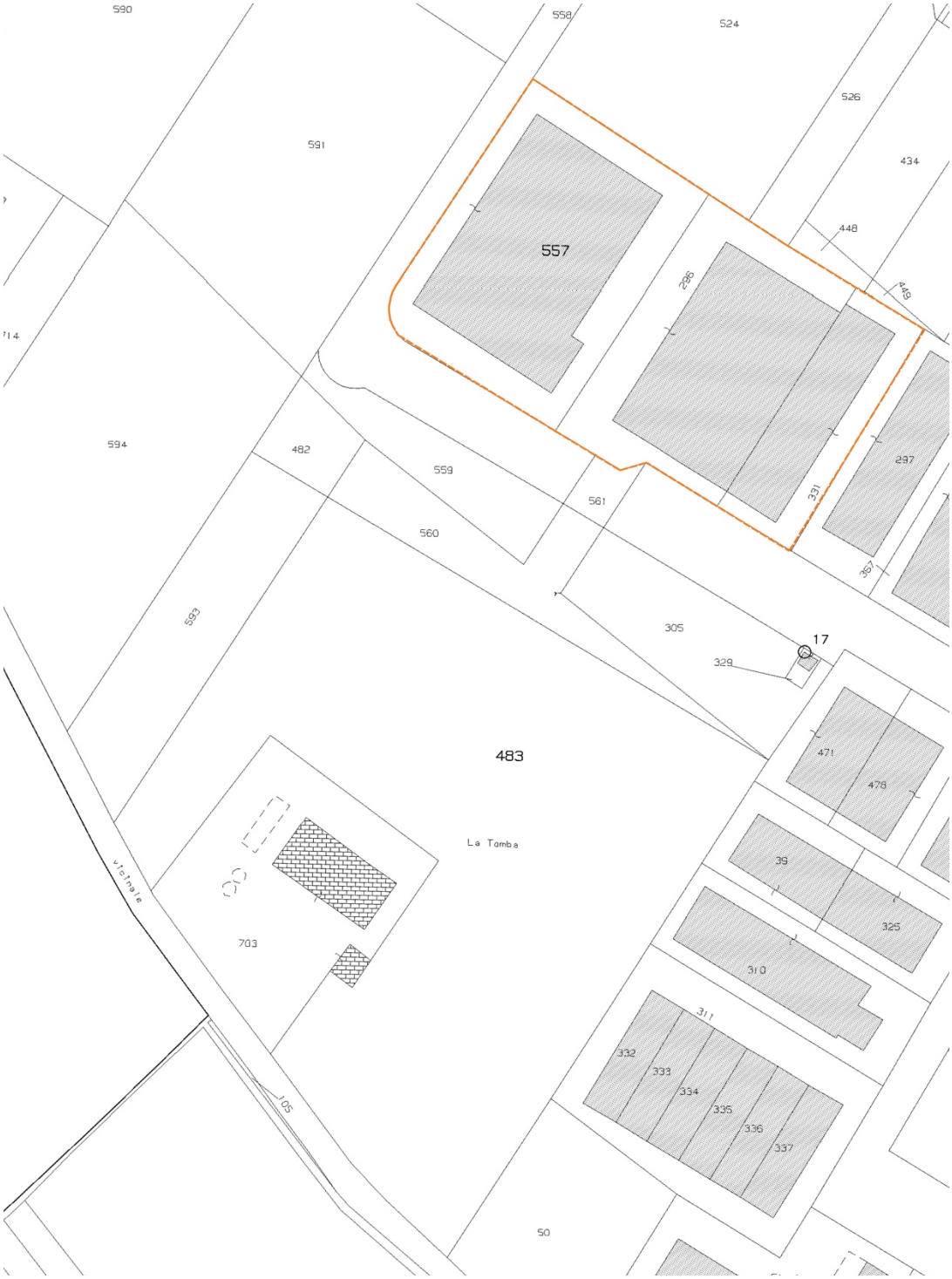


Fig.4. -Estratto MAPPA CATASTALE Comparto produttivo esistente

Il Polo produttivo Clevertech S.p.A. esistente, sito in Via Brodolini, è censito al Catasto terreni del Comune di Cadelbosco di Sopra al Foglio 21, Mappali 557-296-331.

Nell'immagine sopra si riporta l'estratto di mappa dell'impianto attuale con evidenziati i mappali di pertinenza.

Il lotto di terreno idoneo per l'ampliamento di Clevertech è censito al Catasto terreni del Comune di Cadelbosco di Sopra al Foglio 21:

- Mappali 593-483-703 e, da visura catastale, la Superficie del mappale è pari a 28.990 mq circa. Questi mappali sono di proprietà privata.
- Mappali 559-560-482-305-561(parte)-558(parte)-40(parte). Questi mappali sono di proprietà del Comune di Cadelbosco di Sopra.

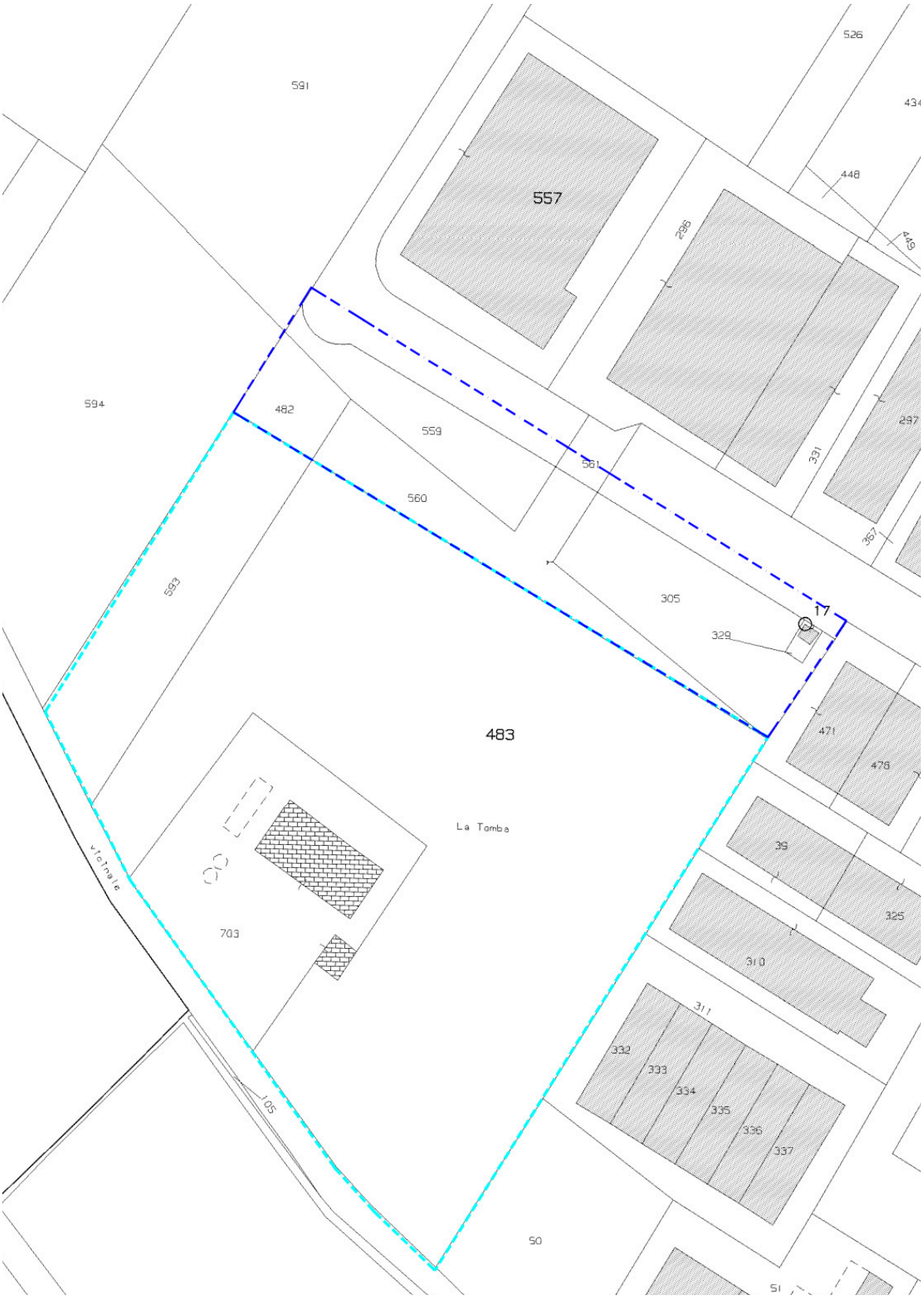


Fig. 5 – Estratto MAPPA CATASTALE area oggetto di intervento

Si specifica fin da subito che, per la realizzazione dell'intervento proposto verrà utilizzata per le verifiche degli indici urbanistici quale calcolo della SU solamente la superficie territoriale del lotto privato da 28.990mq.

Si rimanda ai prossimi capitoli per ulteriori approfondimenti.

3.2 Documentazione fotografica dello stato di fatto

Nel seguito si riporta la planimetria indicante i punti di ripresa fotografica e la relativa documentazione fotografica dell'area oggetto di intervento allo stato attuale.

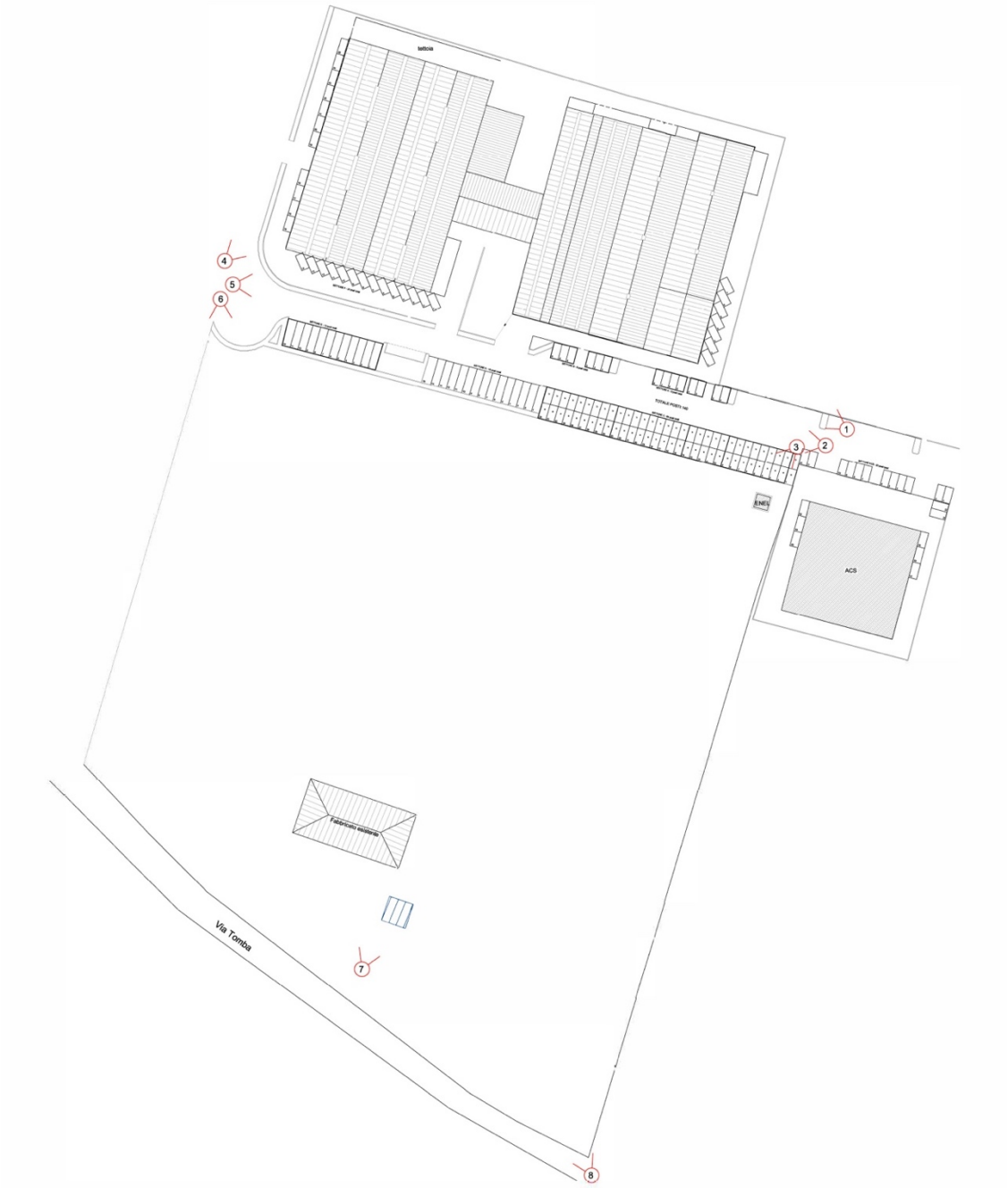


Fig. 6. PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



Fig. 7 – fotografia n.1



Fig. 8 – fotografia n.2



Fig. 9 – fotografia n.3



Fig. 10 – fotografia n.4



Fig. 11 – fotografia n.5



Fig. 12 – fotografia n.6



Fig. 13 – fotografia n.7



Fig. 14 – fotografia n.8

4. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Nel seguito si procede all'analisi della compatibilità dell'intervento con le prescrizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale. Sono stati presi in considerazione gli strumenti pianificatori attuativi e previsionali vigenti quali:

1. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Reggio Emilia;
2. Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Cadelbosco di Sopra (RE);
3. Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Cadelbosco di Sopra (RE).

4.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Per una corretta analisi delle caratteristiche del territorio all'interno del quale si inserirà l'intervento in proposta e con l'obiettivo di realizzarlo nel totale rispetto dei vincoli e delle tutele previste dagli strumenti di pianificazione sono stati analizzati gli elaborati del PTCP e le relative Norme Attuative. Nei paragrafi successivi si analizza e riportano estratti di elaborati grafici e descrizioni sintetiche di quanto afferente all'area in oggetto.

Il P.T.C.P. della Provincia di Reggio Emilia è stato adottato dal Consiglio Provinciale con atto n.92 del 06.11.2008 ed è stato approvato con Consiglio Provinciale con atto n.124 del 17.06.2010.

Con Delibera di Consiglio n° 2 del 15/02/2018 è stata adottata la Variante specifica al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000. La Variante si è resa necessaria per adeguare il piano territoriale a numerosi provvedimenti e piani sovraordinati sopravvenuti, nonché per apportare modifiche per la correzione di errori materiali, la semplificazione normativa ed una migliore applicazione delle norme di attuazione. La Variante, denominata di "manutenzione" segue le procedure approvative dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000.

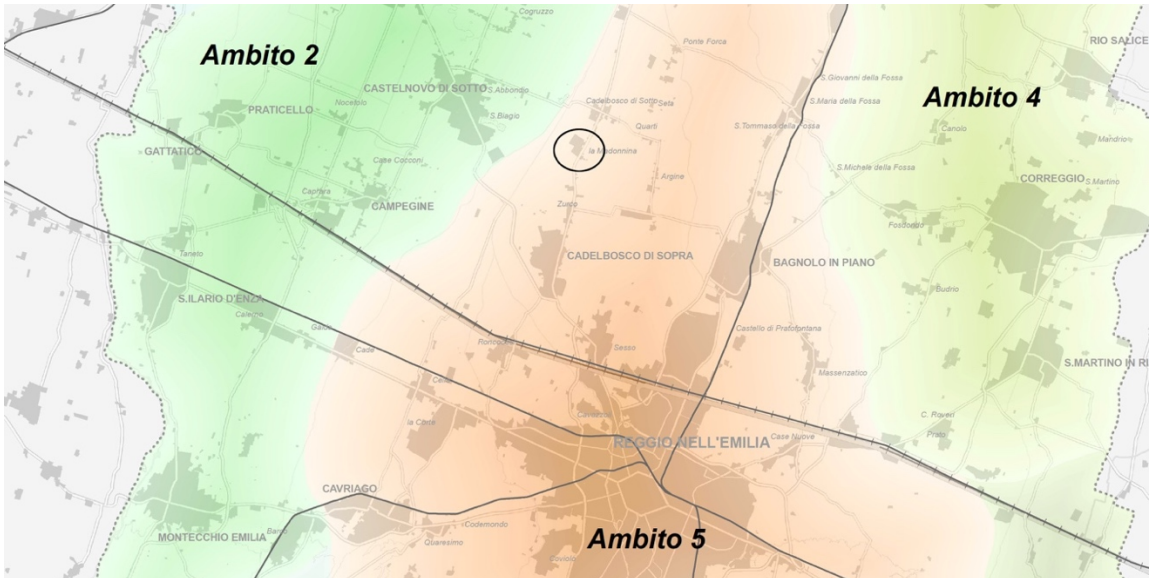


Fig. 15. - Estratto PTCP - Elaborato P1 "Ambiti di Paesaggio" con individuazione della zona in oggetto

Il territorio del Comune di Cadelbosco di Sopra si colloca all'interno dell'*Ambito di paesaggio n.5* – "*Ambito Centrale"*, come descritto e definito nel Allegato 01 delle Norme di Attuazione – Schede degli ambiti di paesaggio e contesti paesaggistici di rilievo provinciale.

Tra le strategie d'ambito previste per questo Ambito, fortemente incentrate sul ruolo della città nel sistema mediopadano, per quanto riguarda il sistema socio economico si prevedere di "*consolidare la forte connotazione manifatturiera dell'ambito centrale, essenzialmente legata alla presenza del polo della meccanica-meccatronica, della costruzione di macchine utensili e del tessile-abbigliamento, sostenendo altresì il rafforzamento e la qualificazione del tessuto dei servizi alle imprese*".

Dall'analisi dell'Elaborato P2 - Nord "Rete ecologica polivalente" l'area di intervento non è soggetta vincoli ecologici per cui non sono previste particolari prescrizioni in merito.

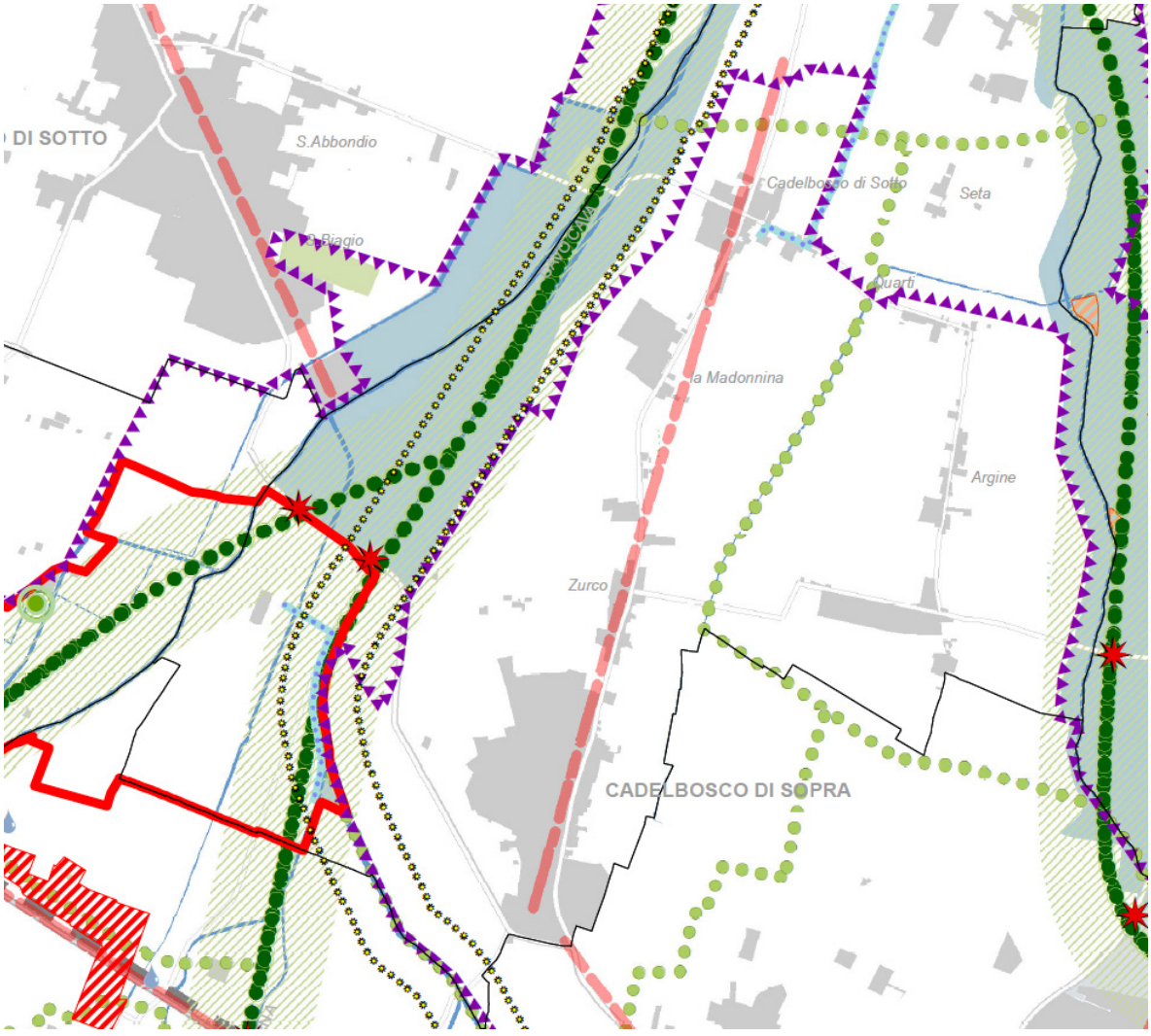


Fig. 16 - Estratto PTCP - Elaborato P2 Nord "Rete ecologica polivalente"

L'Elaborato P3a nord - "*Assetto territoriale degli insediamenti e delle reti della mobilità, territorio rurale*" conferma che il lotto di intervento fa parte dell' "*Ambito ad alta vocazione produttiva agricola*" facente parte del *Territorio Rurale* (come descritto nell'art. 6 com. 5 lett. c delle Norme Attuative del PTCP).

Tale lotto risulta adiacente ad comparto edificato destinato ad attività terziarie e produttive.

Per quanto riguarda il sistema viabilistico di scala provinciale, nell'elaborato grafico P3a nord si evince che l'area si trova nei pressi di un asse viabilistico di interesse provinciale esistente e in adiacenza a un asse forte TPL, specializzato o in sede promiscua del sistema portante del trasporto pubblico (art. 30 nella NA del PTCP).

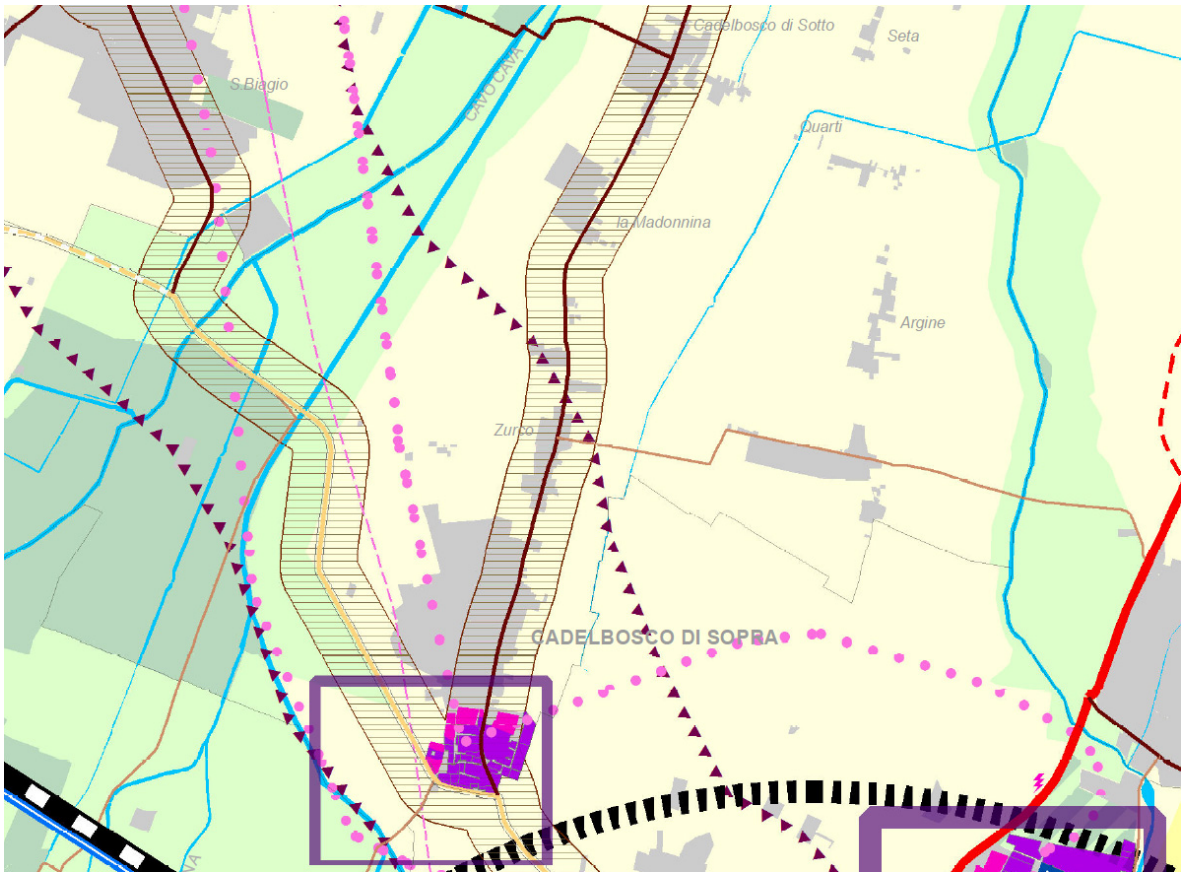


Fig. 17. - ESTRATTO PTCP -Elaborato P3a Nord "Assetto territoriale degli insediamenti e delle reti della mobilità, territorio rurale"



Fig. 18. - ESTRATTO PTCP - Elaborato P3a Nord "Assetto territoriale degli insediamenti e delle reti della mobilità, territorio rurale" - legenda

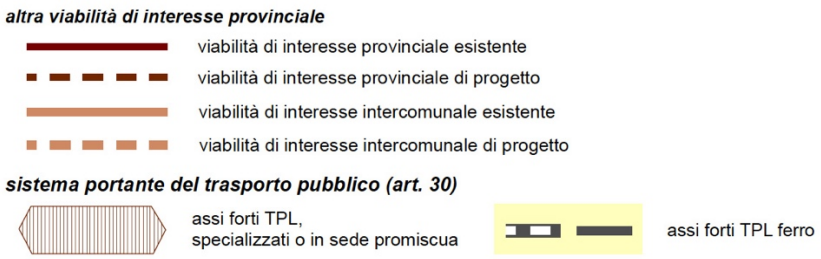


Fig. 19. - ESTRATTO PTCP - Elaborato P3a Nord "Assetto territoriale degli insediamenti e delle reti della mobilità, territorio rurale" – legenda

L'Elaborato P5A (200NE) che identifica le "Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica" non evidenzia vincoli di tutela per il lotto interessato. In particolare, le prescrizioni di piano a tutela dei dossi di pianura non vanno in contrasto con le previsioni progettuali del lotto interessato in quanto questo è completamente esterno al dosso.

L'intervento in progetto non interferisce ne modifica la viabilità storica, ne interferisce con la zona di tutela dei caratteri ambientali di corsi d'acqua classificata come zona di tutela ordinaria (art 40 delle NA del PTCP).

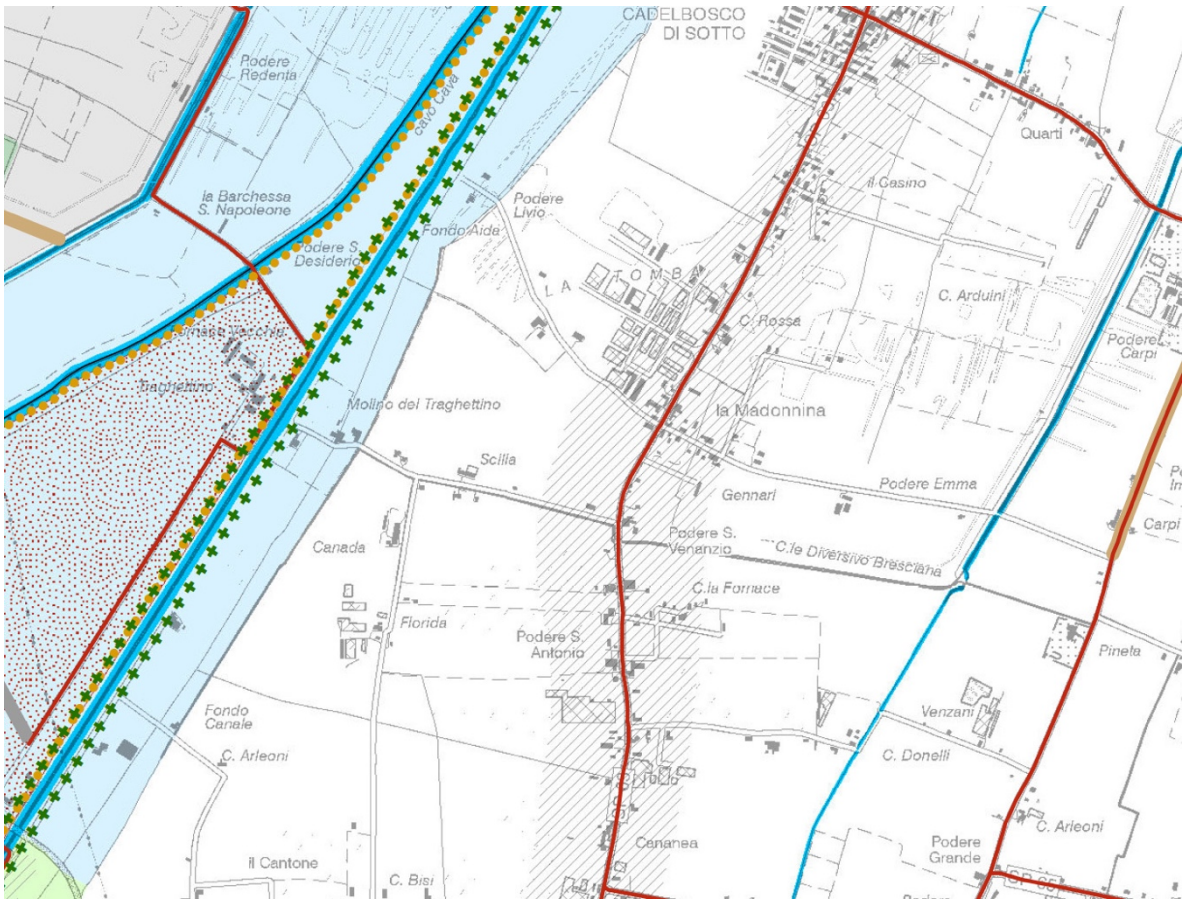


Fig. 20. - Estratto PTCP - Elaborato P5a (200NE) "Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica"

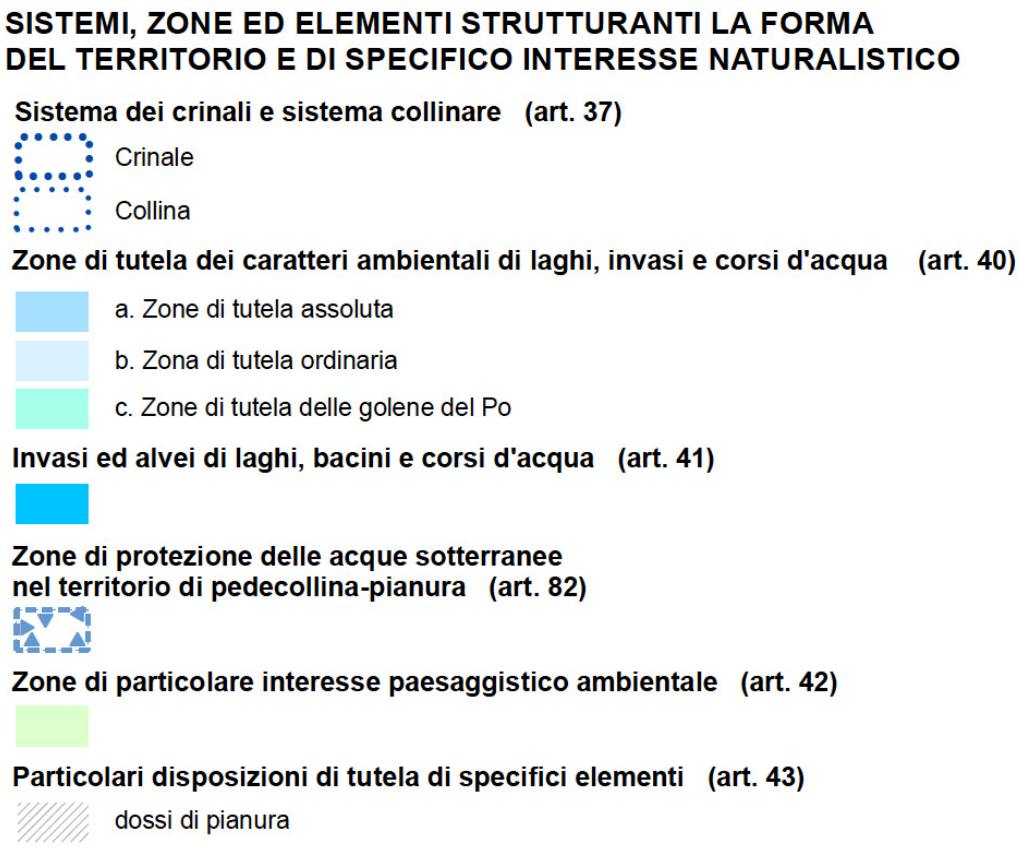


Fig. 21. - Estratto PTCP - Elaborato P5a (200NE) "Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica" – legenda

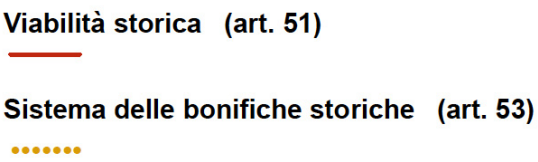


Fig. 22. - Estratto PTCP - Elaborato P5a (200NE) "Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica" - legenda

L'Elaborato P5b (200NE) "Sistema forestale e boschivo" non rileva formazioni boschive specifiche nell'area interessata. Qui sotto si inserisce un estratto dell'elaborato grafico di riferimento.



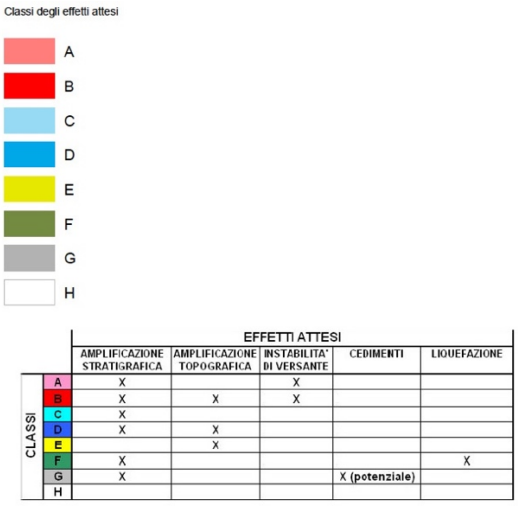
Fig. 23. - Estratto PTCP - Elaborato P5b (200NE) "Sistema forestale e boschivo"

Per quanto riguarda invece la valutazione del rischio simico, l'Elaborato P9a (200NE) "Rischio sismico - Carta degli effetti attesi" inserisce l'area di intervento all'interno della Classe G per la quale l'unico effetto atteso è l'"Amplificazione stratigrafica" e "cedimenti (potenziale)".

In fase di progettazione e calcolo delle strutture portanti dei nuovi fabbricati si dovrà tenere conto di quanto prescritto dal TITOLO VI, art. 75 del PTCP.



Fig. 24 - Estratto PTCP - Elaborato P9a (200NE) "Rischio sismico - Carta 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					

Fig. 25 - Estratto PTCP - Elaborato P9a (200NE) "Rischio sismico - Carta degli effetti attesi" - Legenda

Sempre in riferimento al Rischio sismico, si riporta qui sotto l'estratto dell'Elaborato P9b "Rischio sismico - Carta dei livelli di approfondimento" che evidenzia come il lotto rientra nelle aree che nella redazione degli strumenti urbanistici comunali sono soggette ad indagini con livello di approfondimento di grado 2 (come da indicazioni dell'Art. 75 del PTCP).

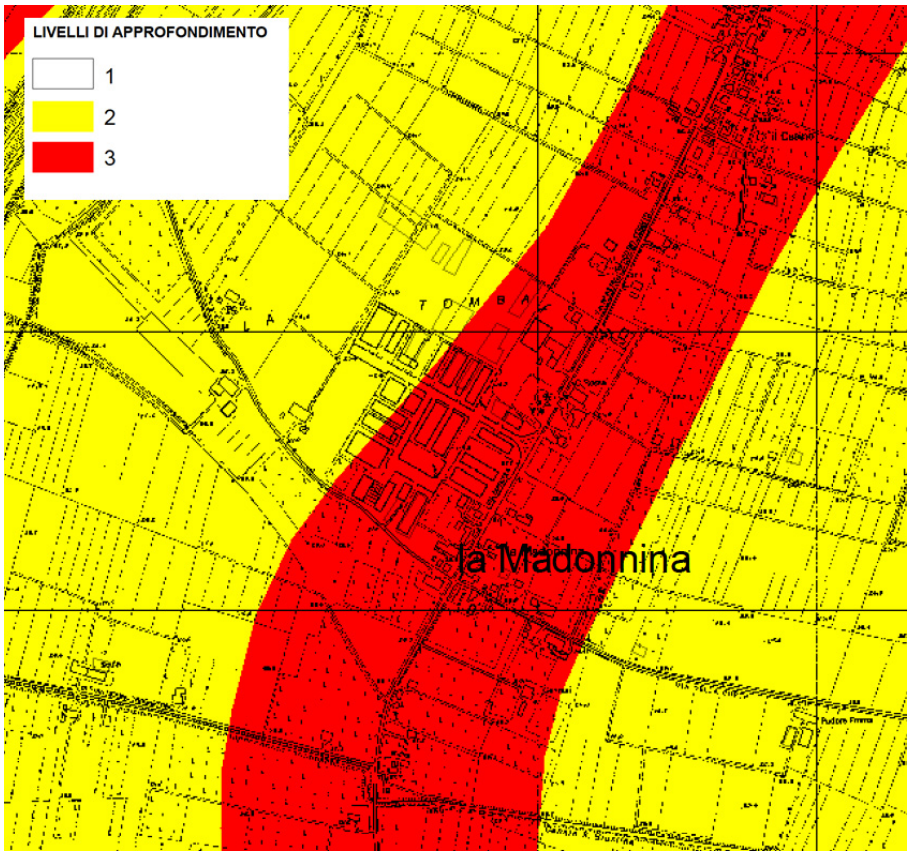


Fig.26. - Estratto PTCP - Elaborato P9b (200NE) "Rischio sismico - Carta dei livelli di approfondimento"

Infine si riporta l'estratto della tavola P10a 200NE "*Carta delle tutele delle acque sotterranee e superficiali*", da cui si evince che l'area in esame (meglio individuata con cerchio nero) non ricade in alcuna zona di protezione.

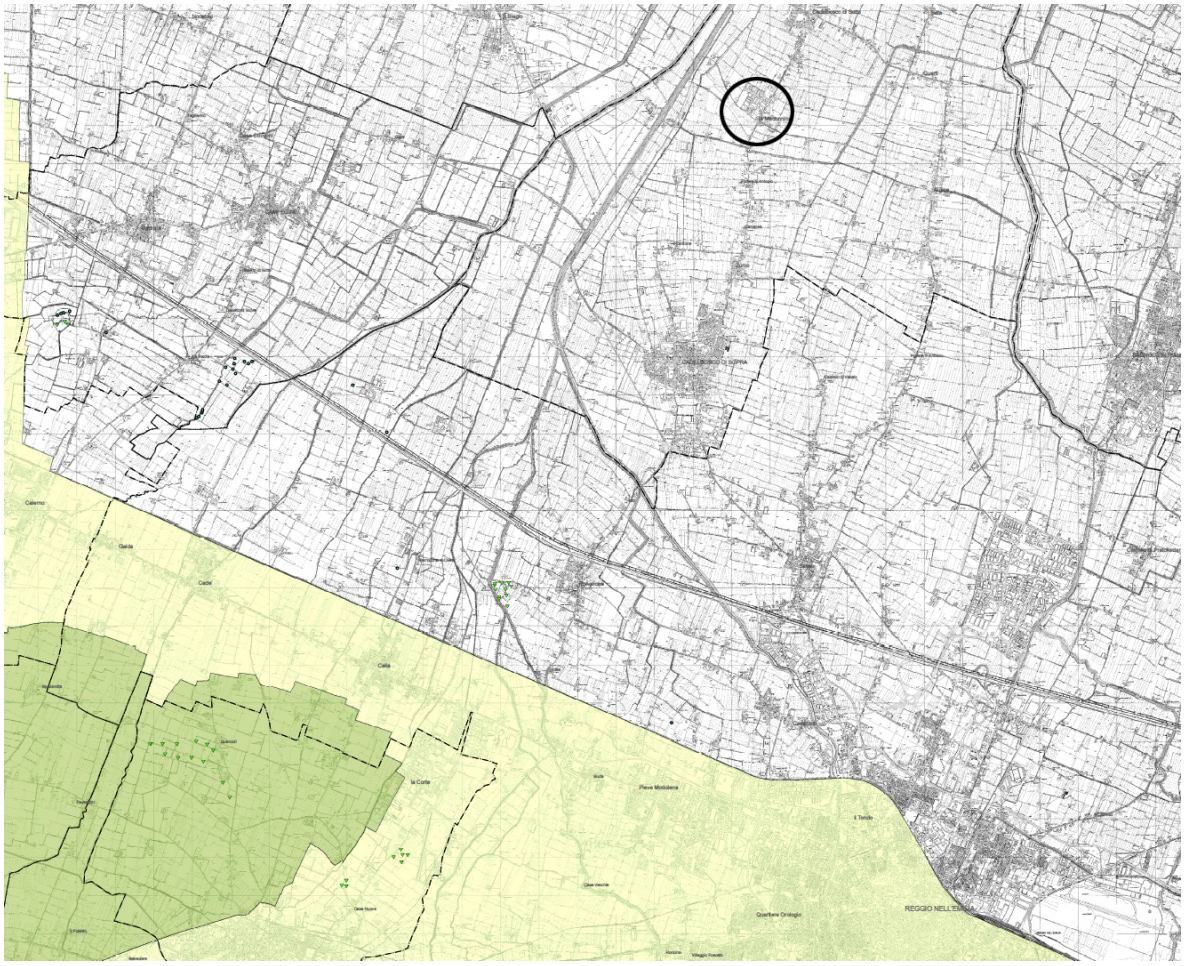


Fig. 27. - Estratto PTCP - Elaborato P10a (200NE) "Carta delle tutele delle acque sotterranee e superficiali"

4.2 Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)

Per la valutazione specifica dei vincoli e delle relative prescrizioni è necessario prendere in considerazione i documenti del Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente del Comune di Cadelbosco di Sopra, adottato con D.C. n.58 del 24/11/2008 e approvato con D.C. n.4 del 27/03/2012. Più nello specifico si analizzeranno tutti gli elaborati di piano e relative prescrizioni.

Riportiamo nelle pagine che seguono gli estratti degli elaborati grafici, della relativa legenda e una analisi dei vincoli da essi desunti.

Qui di seguito andremo ad analizzare quanto previsto dall'elaborato grafico di PSC "***PS1b – pianificazione del territorio***"

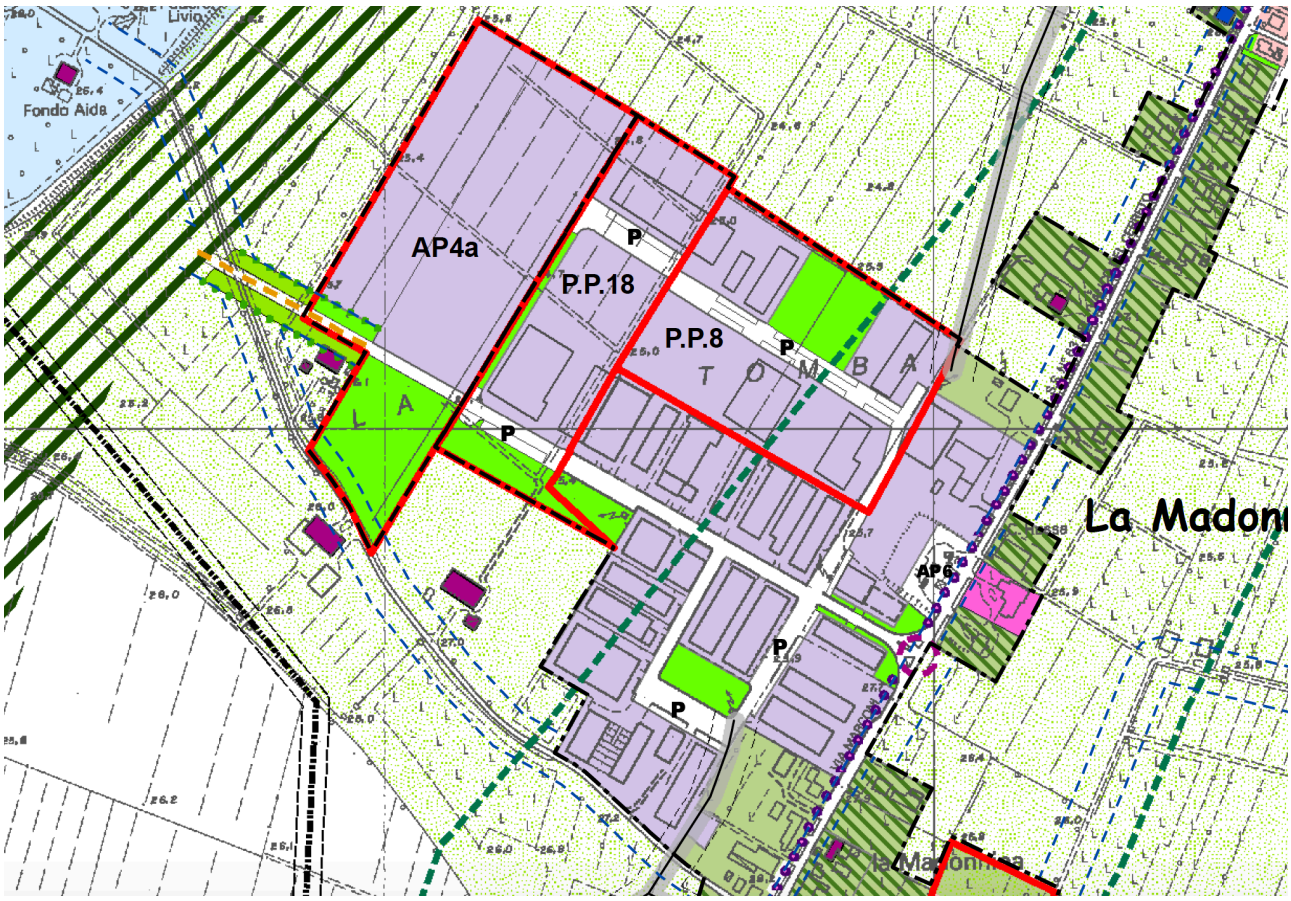


Fig. 28. - Estratto PSC - Elaborato PS1b "Pianificazione del territorio"

Il lotto ricade:

- in parte all'interno dell'ambito **AP2** "Ambiti per attività produttive del previgente PRG con PUA approvato" (art 24);
- in parte all'interno di **DTC** "spazi attrezzati per attività sportivo-ricreative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale" (art.38) e si rileva l'indicazione P relativa a parcheggio su strada quale "principale parcheggio pubblico di U1 e U2" (art.40);
- in parte all'interno dell'ambito **TR3** "Ambito agricolo periurbano" (art.35).

Si riportano qui di seguito gli estratti del documento di PSC *"PS2 – Norme tecniche di*

attuazione” relative agli ambiti sopra elencati.

“ART 24 – AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL PREVIGENTE PRG CON PUA APPROVATO (AP2)

1. Definizione, strategie ed obiettivi
Coincidono con le aree produttive del vigente P.R.G. in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi, che vengono confermati nel PSC e contornati da appositi perimetri di intervento unitario e la siglatura del previgente PRG.
Per tali ambiti il PSC adotta strategie di conferma degli insediamenti previsti dalla pianificazione previgente e di miglioramento delle dotazioni territoriali ove le stesse risultino carenti, con particolare riferimento ai sistemi di collettamento e depurazione dei reflui, alla dotazione di parcheggi pubblici e verde, al sistema di mobilità ciclopedonale. Gli obiettivi di intervento sono pertanto quelli di favorire le operazioni di qualificazione dei tessuti edificati e di completamento delle iniziative urbanizzative ed edificatorie in corso.

2. Modalità di attuazione
Il PSC si attua per intervento diretto tranne che per le parti eventualmente non attuate alla scadenza di validità degli strumenti preventivi vigenti, per le quali è facoltà dell’Amministrazione Comunale procedere secondo le norme del PP scaduto ovvero richiedere l’elaborazione di un nuovo PUA e l’inserimento dello stesso nel POC laddove si manifesti la necessità di migliorare le dotazioni territoriali e di integrare gli insediamenti esistenti con il contesto.
Dalla data di adozione del PSC alla data di scadenza di validità degli strumenti preventivi di cui al presente articolo, possono essere approvate varianti di assetto interno in conformità ai disposti del precedente art.12, 4 e 5 comma.

3. Funzioni ed usi ammessi
Le funzioni e gli usi ammessi negli ambiti AP2 sono quelli degli strumenti preventivi vigenti, fatti salvi i casi di variante di cui all’art. 12 e al precedente 2 comma.
Allo scadere della loro validità le funzioni e gli usi ammessi per intervento diretto sono quelli artigianali – industriali o tecnico-distributivi fissati nel RUE, che potranno essere insediati solo alle seguenti condizioni:
- prevalenza dell’uso produttivo su quelli complementari come previsto nel RUE;
- dotazione di parcheggi pubblici e di posti auto di pertinenza in quantità comunque non inferiore ai minimi stabiliti nel RUE per le diverse destinazioni d’uso di progetto.
Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti potranno essere consentiti solo previa approvazione di nuovo PUA riferito alle parti non attuate del comparto e alle parti attuate dello stesso di cui si propone la variazione di funzione o destinazione d’uso, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari ovvero maggiori dotazioni in rapporto al carico urbanistico relativo alle funzioni e agli usi proposti nel nuovo PUA da inserire nel POC.

4. Parametri urbanistici ed edilizi
Sono quelli degli strumenti preventivi vigenti alla data di adozione del PSC, che restano in vigore fino alla scadenza del termine di validità dei singoli strumenti preventivi, convenzioni o atti d’obbligo approvati nei modi di legge.
Alla scadenza della loro validità, i parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi diretti

sulle aree già edificate e sui lotti eventualmente liberi saranno definiti nel RUE e nel POC tenendo conto delle varianti di assetto interno e delle varianti alle funzioni, agli usi e agli indici di edificabilità adottate ai sensi del precedente art. 12 e del 2 e 3 comma del presente articolo.

5. Prescrizioni particolari
In tutti i casi di modifica degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSC, sia per la conferma degli usi previsti nelle convenzioni attuative approvate sia per l'inserimento di nuovi usi, dovranno essere massimizzati gli spazi permeabili, i quali non potranno essere inferiori al 20% della superficie fondiaria, così come andranno rispettati i limiti derivanti dalla vigente legislazione in materia di tutela dagli inquinamenti e dalla entrata in vigore del PAI.
Per il PP22 (PP Conad) del capoluogo a destinazione commerciale, allo scadere della validità dello strumento preventivo vigente, le funzioni, gli usi ammessi ed i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli previsti al successivo Art. 25."

"ART. 38 – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE (DTC)

1. Definizione, strategie e obiettivi
Corrispondono al complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto che hanno rilievo prevalentemente comunale e che concorrono alla formazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi richieste all'art. A-24 della Lg. Rg. 20/2000 e da reperire nel PSC in proporzione al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti, escluse dai conteggi le aree destinate alla viabilità.
Dette attrezzature e spazi collettivi riguardano in particolare l'istruzione prescolastica e dell'obbligo; l'assistenza e i servizi sociali ed igienico sanitari; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; il culto; gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi; i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 della Lg. Rg. 20/2000.
Per tali ambiti il PSC persegue strategie di razionalizzazione, qualificazione ed aumento delle dotazioni e si orienta al conseguimento di obiettivi di riordino e messa in sicurezza dell'esistente, di recupero dei deficit nelle aree insediate, di elevazione degli standards minimi nelle aree di nuovo insediamento, di formazione di sistemi integrati di aree verdi, percorsi ciclopedonali e parcheggi pubblici per elevare la qualità urbana dei centri erogatori dei servizi e rendere migliore la qualità della vita della popolazione residente. Il sistema delle dotazioni di rilievo comunale previsto nel PSC, oltre alle aree destinate alla viabilità che non vengono conteggiate nella quantificazione degli standards, comprende sia le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che le attrezzature e gli spazi collettivi evidenziati nelle tavole PS1 del PSC con specifiche retinature, secondo la seguente articolazione:
- ATTREZZATURE PER SERVIZI DI RILIEVO COMUNALE : retino giallo in corrispondenza di aree edificate ed edificabili per attrezzature prescolastiche e scolastiche dell'obbligo, per l'assistenza ed i servizi sociali ed igienico sanitari di rilievo comunale, per la pubblica amministrazione, per il culto, per le attività culturali, associative e politiche;
- ATTREZZATURE PER IMPIANTI SPORTIVI-RICREATIVI DI RILIEVO COMUNALE : retino verde in corrispondenza di aree per impianti ed attrezzature, sia esistenti che di

progetto, relativi ad attività sportive - ricreative e alla formazione delle aree pubbliche attrezzate per il verde urbano ed i parchi pubblici; in detti ambiti, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, possono essere realizzati interventi di iniziativa privata eventualmente su aree di proprietà pubblica da assegnare in diritto di superficie nel rispetto della vigente legislazione in materia.
Fanno parte del sistema delle dotazioni di rilievo comunale, anche se non specificatamente retinate sulle tavole del PSC, le reti tecnologiche e le aree per attrezzature e servizi esistenti nei tessuti urbani consolidati o in corso di attuazione, nonché quelli di progetto negli ambiti residenziali e produttivi di nuovo insediamento, richiamati nelle Schede normative, da precisare in sede di POC.
Il RUE definirà nel dettaglio con specifiche siglature le diverse tipologie di spazi ed attrezzature per le dotazioni di rilievo comunale esistenti e previste.
In nessuna fase del processo attuativo del PSC le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli ambiti di nuovo insediamento e di trasformazione, potrà essere inferiore ai minimi indicati al comma 3 dell'art. A-24 della Lg. Rg. 20/2000 e cioè:
- 30 Mq per ogni abitante effettivo e potenziale negli insediamenti residenziali;
- 100 Mq ogni 100 Mq di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali;
- 15% della superficie complessiva (ST per gli interventi preventivi; SF per gli interventi diretti) destinata agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.

2. Modalità di attuazione

Il PSC si attua:
a) per intervento diretto sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni Pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSC e del RUE che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
b) attraverso POC entro gli ambiti di nuovo insediamento ed eventualmente entro gli ambiti urbani da riqualificare e trasformare;
c) attraverso POC entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSC ed entro il termine di validità del POC di riferimento, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti, ai sensi dell'art. A-26 della Lg. Rg. 20/2000, tramite gli accordi con i privati di cui all'art. 18 della medesima Lg. Rg. 20/2000;
d) tramite accordi con i privati ai sensi dell'art. 18, accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000, previa approvazione di specifici progetti d'intervento, tutte le volte che si renda necessaria l'attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori delle previsioni del PSC, del RUE e del POC.

3. Interventi, funzioni ed usi ammessi

Sono tutti quelli utili a conseguire le strategie e gli obiettivi di cui al precedente comma 1 nel rispetto della vigente legislazione urbanistica e della legge in materia di esproprio per pubblica utilità, secondo le definizioni specificate nel RUE. In particolare in corrispondenza degli impianti sportivi ricreativi di progetto di iniziativa privata o realizzati in diritto di superficie aree di proprietà pubblica, potranno essere assentiti funzioni ed usi complementari alle attività sportivo – ricreative e per il tempo libero con gestione convenzionata affidata ai privati ai sensi di legge.

4. *Parametri urbanistici ed edilizi*

Sono quelli specificati nel RUE per le diverse tipologie di servizio, fermo restando che:
a) per gli edifici classificati nel PSC di valore storico – culturale – testimoniale dovranno essere rispettati i vincoli tipologici e le categorie di intervento di cui al precedente articolo 14 e le disposizioni della disciplina particolareggiata del RUE;
b) per gli altri servizi di rilievo comunale esistenti il RUE specificherà i parametri urbanistici ed edilizi tenendo conto dello stato di fatto, delle esigenze di ampliamento degli edifici esistenti e delle specificità funzionali dei contenitori edilizi propri delle diverse tipologie di servizio offerte, favorendo le operazioni di qualificazione e rifunzionalizzazione in situ anche attraverso l'adozione di parametri propri dell'edilizia intensiva;
c) per la nuova costruzione di servizi di rilievo comunale il RUE sarà impostato su discipline attuative attente alle caratteristiche geomorfologiche ed ambientali dei siti interessati e adotterà indici di sfruttamento urbanistico-edilizio non superiori ad UF= 0,60 Mq/Mq, limiti di distanza e visuale libera mai inferiori a 0,5, indici di permeabilità non inferiori al 30% della SF, nonché criteri costruttivi conformi alla vigente legislazione in materia di risparmio energetico ed utilizzo di fonti energetiche alternative, di prevenzione dal rischio sismico ed in materia di tutela dall'inquinamento.

5. *Prescrizioni particolari*

Fanno parte delle attrezzature e spazi collettivi di rilevo comunale anche le attrezzature sportivo – ricreative private esistenti (siglatura DTCp) che corrispondono alle aree destinate ad attrezzature per il tempo libero e per attività legate alla pesca sportiva di iniziativa privata, individuate sulle Tavv. PS1 del PSC.
Per tali ambiti il PSC persegue strategie di riconoscimento dell'attività ricreativa e sportiva esistente ed obiettivi tesi a favorire la riqualificazione ambientale dell'area in conformità alla disciplina specifica dettata nel RUE."
"ART. 35 – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI (TR3)

1. *Definizione, strategie ed obiettivi*

Coincidono con le aree agricole limitrofe ai centri urbani individuate nella Tav. PS1 del PSC che, per caratteristiche geomorfologiche ed assenza dei vincoli d'intervento sanciti dalle presenti norme all'art. 30 per le Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (TR1a), all'art. 32 per le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua (TR1c) e all'art. 33 per il Sistema forestale e boschivo potrebbero, in tutto o in parte, essere interessate da nuove edificazioni agricole, che invece si vogliono limitare per evitare contrasti con la prevalente funzione residenziale riconosciuta ai tessuti urbani consolidati con i quali gli ambiti agricoli periurbani vengono a contatto. Per gli ambiti TR3 il PSC è orientato a strategie di consolidamento del ruolo di transizione tra insediamenti urbani consolidati e territorio riservato alle produzioni agricole, perseguendo obiettivi:
- di limitazione della nuova edificazione di strutture produttive agricole destinate all'allevamento zootecnico o ad attività contrastanti con la funzione residenziale delle aree urbane con le quali vengono a contatto;
- di incentivazione di attività integrative del reddito agrario e di attività agrituristiche specialmente se impostate sulla estensione di impianti colturali in grado di aumentare la biopotenzialità dei siti, a sviluppare l'agricoltura biologica, a mantenere il presidio del territorio, a migliorare l'equilibrio idrogeologico e della rete idraulica.

2. *Modalità di attuazione*

Il PSC si attua :

a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, di contenuto ampliamento della superficie complessiva del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti nonché nel caso di recupero del patrimonio edilizio già utilizzato per scopi civili o produttivi extragricoli alla data di adozione del PSC, fatta eccezione per gli edifici destinati all'allevamento zootecnico e per gli edifici nei quali si esercitano attività in contrasto con la funzione residenziale;
b) per intervento diretto supportato da Piano di riqualificazione ed ammodernamento aziendale nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000 e nelle norme di PTCP, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 30% dell'esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti e la nuova edificazione sia finalizzata a riconversioni aziendali in senso agrituristico e ortoflorovivaistico, sempre fermo restando che non potranno essere ampliati e/o costruiti ex novo edifici per allevamento zootecnico o destinati ad attività in contrasto con la prevalente funzione residenziale delle aree contermini;
c) per intervento preventivo (PUA agricolo) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale, purché in ogni caso dette nuove aziende operino nel campo agrituristico e ortoflorovivaistico e non siano in contrasto, in base ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL, con la prevalente funzione residenziale delle aree circostanti.

3. Interventi, funzioni ed usi ammessi
Sono quelli indicati al precedente Art. 34 comma 3.

4. Parametri urbanistici ed edilizi
Sono quelli specificati nel RUE."

In riferimento al sopra citato articolo 34 comma 3, si riporta il relativo paragrafo relativo agli usi ammessi:
"Sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nel RUE e quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale pure dettagliatamente regolamentati nel RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico-architettonico individuati nel PSC, delle disposizioni del PTCP e della Lg. Rg. 20/2000.
In tali ambiti sono inoltre consentiti gli interventi di infrastrutturazione del territorio ed in particolare la realizzazione di reti tecnologiche, di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché l'attività di esercizio e manutenzione delle stesse; la realizzazione di impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico di tipo irriguo e per lo scolo delle acque."

In riferimento alla "Pianificazione delle dotazioni territoriali – Sistema delle attrezzature e spazi collettivi" sul comparto in oggetto si segnala (P) la presenza di "principali parcheggi pubblici di U1 e U2"
Questi sono definiti e all'art. 49 delle Norme tecniche attuative del PSC dove, al comma 1, si riporta che *"Per il sistema dei parcheggi pubblici di U1 e U2 il PSC persegue strategie di potenziamento e qualificazione funzionale sia attraverso obiettivi di realizzazione del Piano dei parcheggi vigente, con risorse pubbliche ed il concorso dei privati interessati ad aree di nuovo insediamento e di trasformazione, sia richiedendo nel RUE adeguate dotazioni di parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti i casi di nuova costruzione o di*

trasformazione dell'esistente con aumento di carico urbanistico."

Si riportano qui di seguito estratti della legenda dell'elaborato di PSC, *PS1 "Pianificazione del territorio"*.

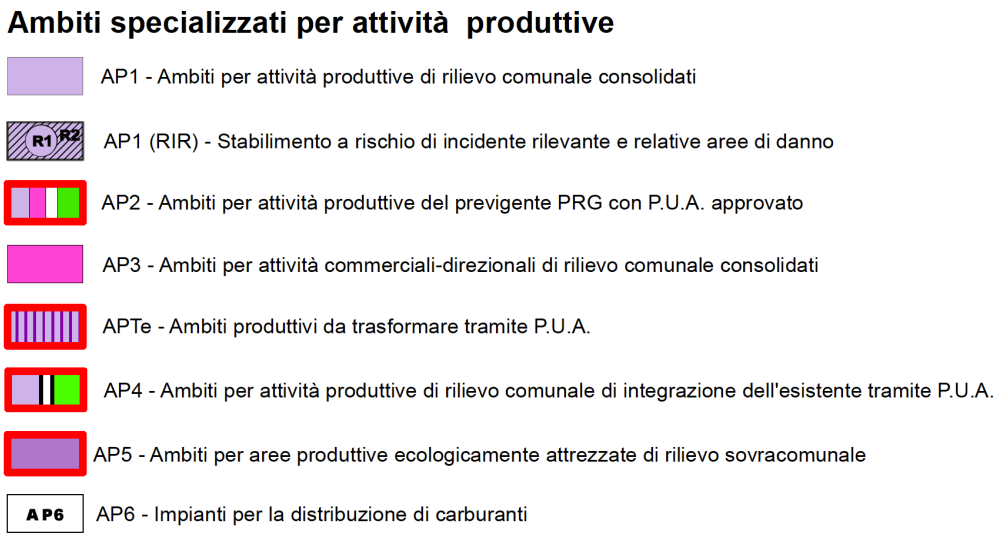


Fig. 29. - Estratto PSC - Elaborato PS1b "Pianificazione del territorio" – Legenda

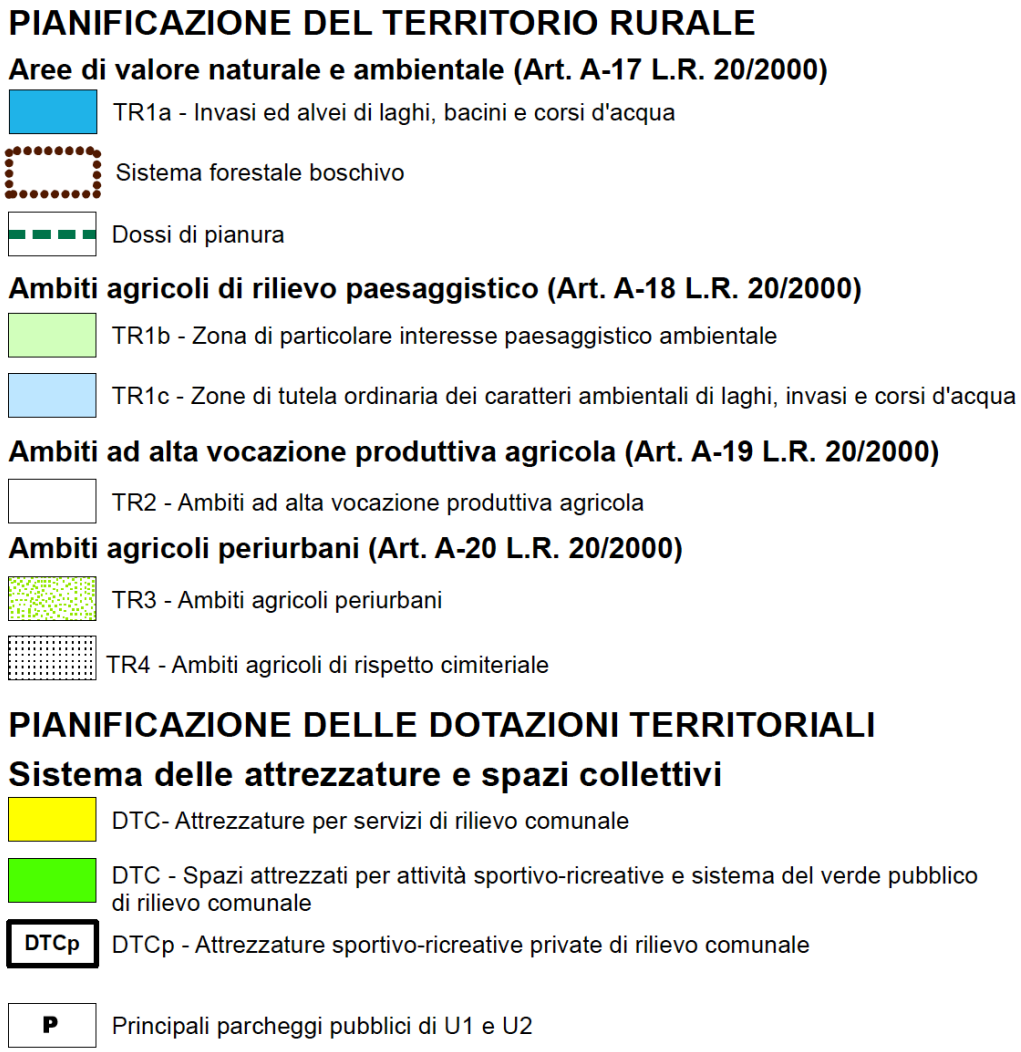


Fig. 30. - Estratto PSC - Elaborato PS1b "Pianificazione del territorio" - Legenda

All'interno del contesto TR3, è compreso un fabbricato individuato come "*EA – Edificio di interesse storico – testimoniale (Valore ambientale)*"

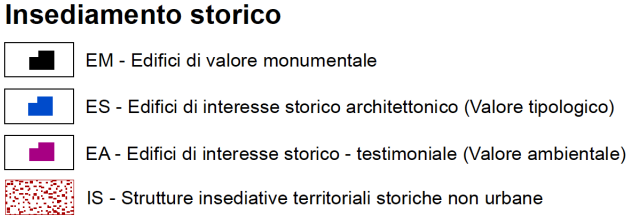


Fig. 31. - Estratto PSC - Elaborato PS1b "Pianificazione del territorio" - Legenda

Sulla parte del lotto ricadente in ambito TR3 è presente un vincolo di rispetto stradale. Tale vincolo e relativo limite di arretramento della edificazione è rappresentato graficamente e descritto nell'elaborato di PSC "PS2 – Norme tecniche di attuazione" art. 40 comma 4.

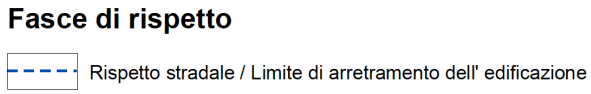


Fig. 32. - Estratto PSC - Elaborato PS1b "Pianificazione del territorio" - Legenda

Il lotto ricade solo in parte all'interno del limite territorio urbanizzato:

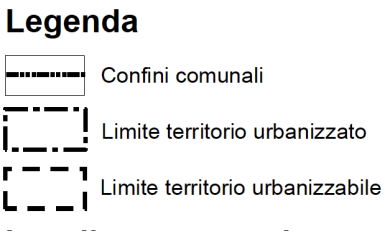


Fig. 33. - Estratto PSC - Elaborato PS1b "Pianificazione del territorio" - Legenda

Coerentemente con quanto verificato in sede di analisi del PTCP, non si rilevano ambiti interessati da rischi naturali se non i dossi di pianura che ricadono al di fuori del perimetro del lotto.

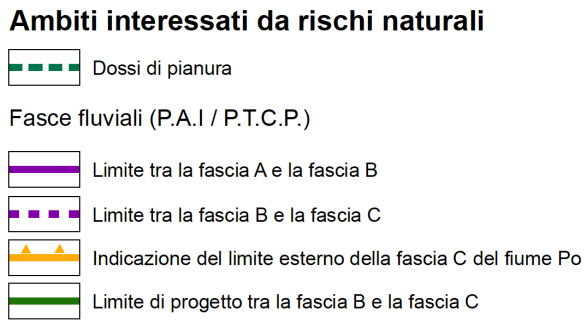


Fig. 34. - Estratto PSC - Elaborato PS1b "Pianificazione del territorio" – Legenda

Qui di seguito andremo ad analizzare quanto previsto dall'elaborato grafico di PSC "***PS2b - carta delle tutele ambientali, storico-culturali e dei vincoli sovraordinati***"

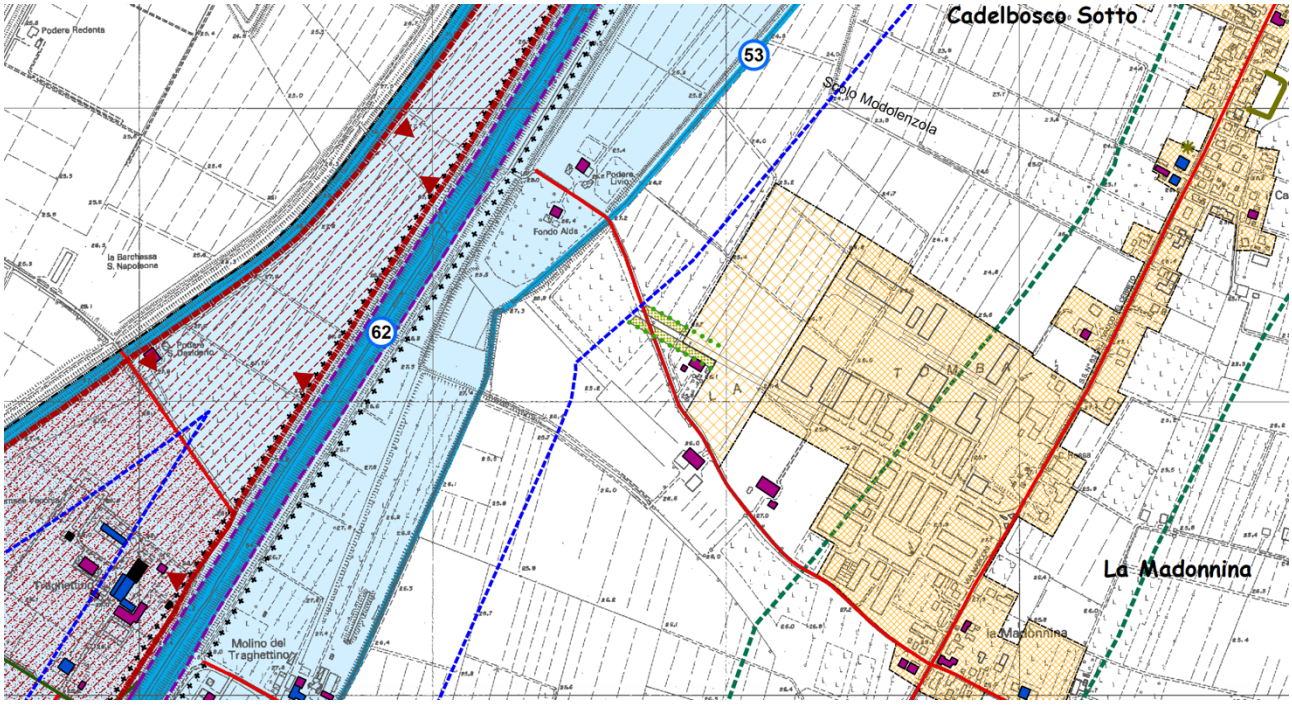


Fig. 35. - Estratto PSC - Elaborato PS2b "carta delle tutele ambientali, storico-culturali e dei vincoli"

Il lotto ricade solo in parte all'interno del limite di territorio urbanizzato.
La strada presente sul limite sud del lotto è indicata e riconosciuta come viabilità storica.
Si rileva la presenza di un due fabbricati segnalati come "*EA – edifici di interesse storico – testimoniale (valore ambientale)*".

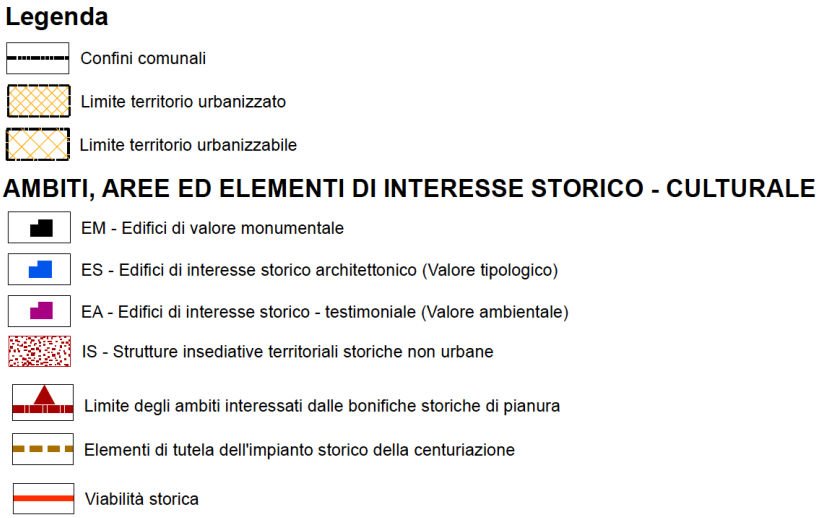


Fig. 36. - Estratto PSC - Elaborato PS2b "carta delle tutele ambientali, storico-culturali e dei vincoli" - legenda

Il corso d'acqua più vicino è lo Scolo Modolena. Il lotto in oggetto ricade al di fuori dalla fascia laterale di 150m (indicata in blu in planimetria)

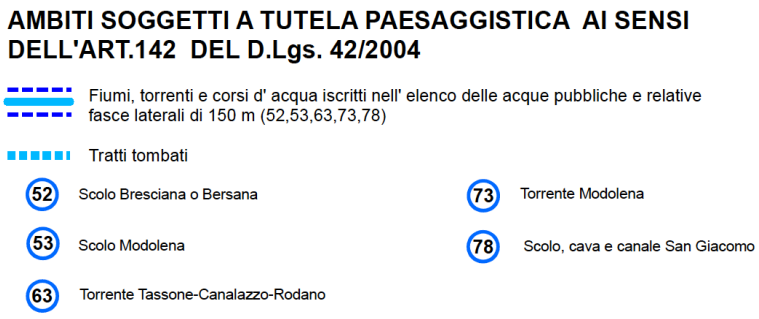


Fig. 37. - Estratto PSC - Elaborato PS2b "carta delle tutele ambientali, storico-culturali e dei vincoli" - legenda

Qui di seguito andremo ad analizzare quanto previsto dall'elaborato grafico di PSC "***PS3b – Rispetti e limiti all'edificazione***"

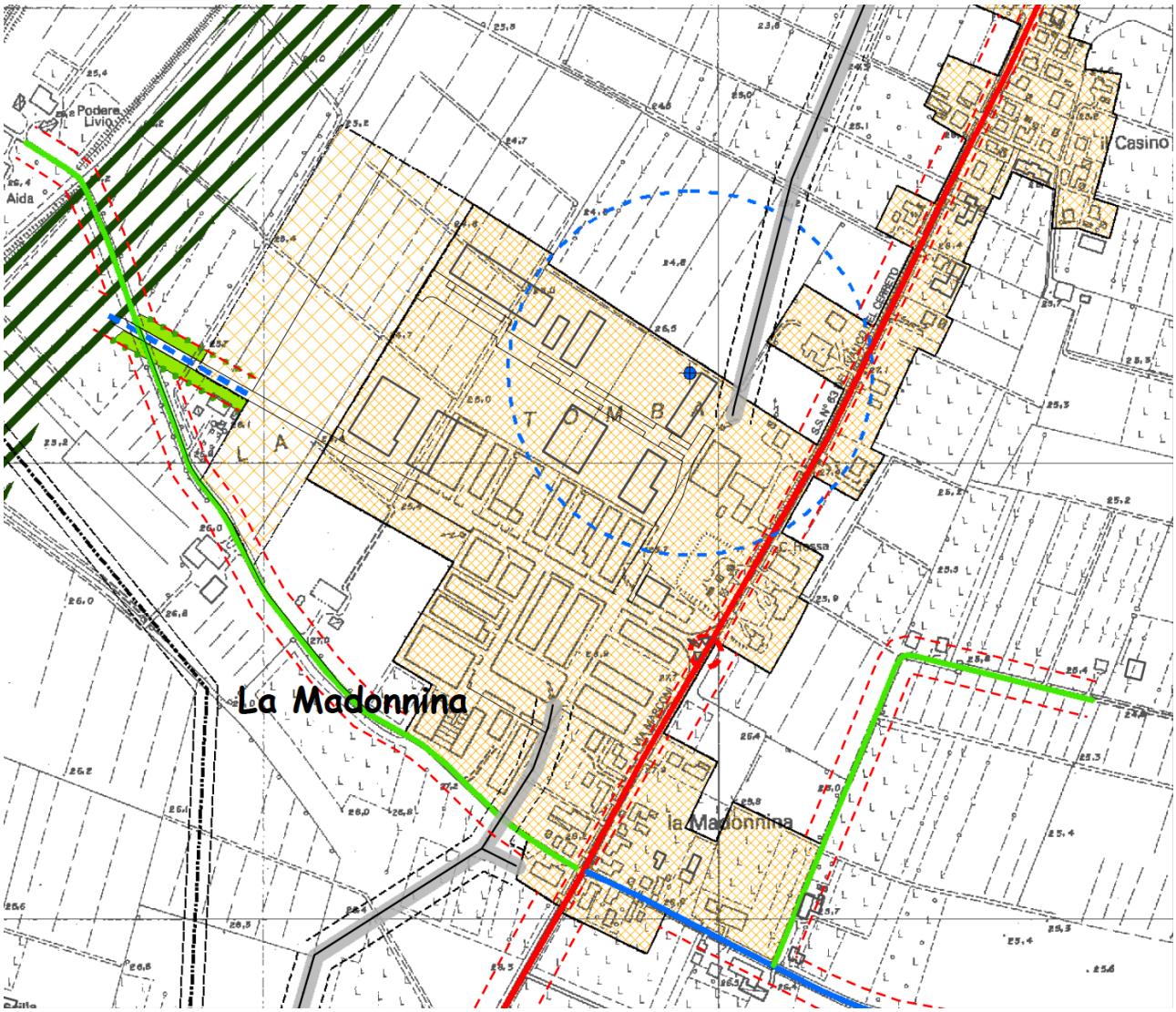


Fig. 38. - Estratto PSC - Elaborato PS3b "rispetti e limiti all'edificazione"

L’area è solo in parte inclusa all’interno del territorio urbanizzato.

Non vi sono altri particolari vincoli se non al confine sud-ovest del lotto in cui è presente una strada extraurbana classificata con categoria “F” dalla quale deriva un limite minimo di arretramento all’edificazione fuori dai centri abitati di 20mt.
In riferimento a quanto sopra, all’Art. 40 del “Vol. PS2 del PSC – Norme tecniche di attuazione” al comma 3 vengono definiti gli interventi, le funzioni e gli usi ammessi e si specifica che *“Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono destinate alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.”* e al comma 4, lettera f) vengono definite *“strade extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade vicinali) - categoria "F" -limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;”.*

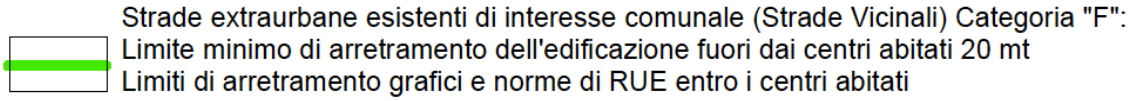


Fig. 39. - Estratto PSC - Elaborato PS3b "rispetti e limiti all’edificazione" - legenda

Qui di seguito andremo ad analizzare quanto previsto dall’elaborato grafico di PSC “***PS4 – Rete ecologica comunale***”

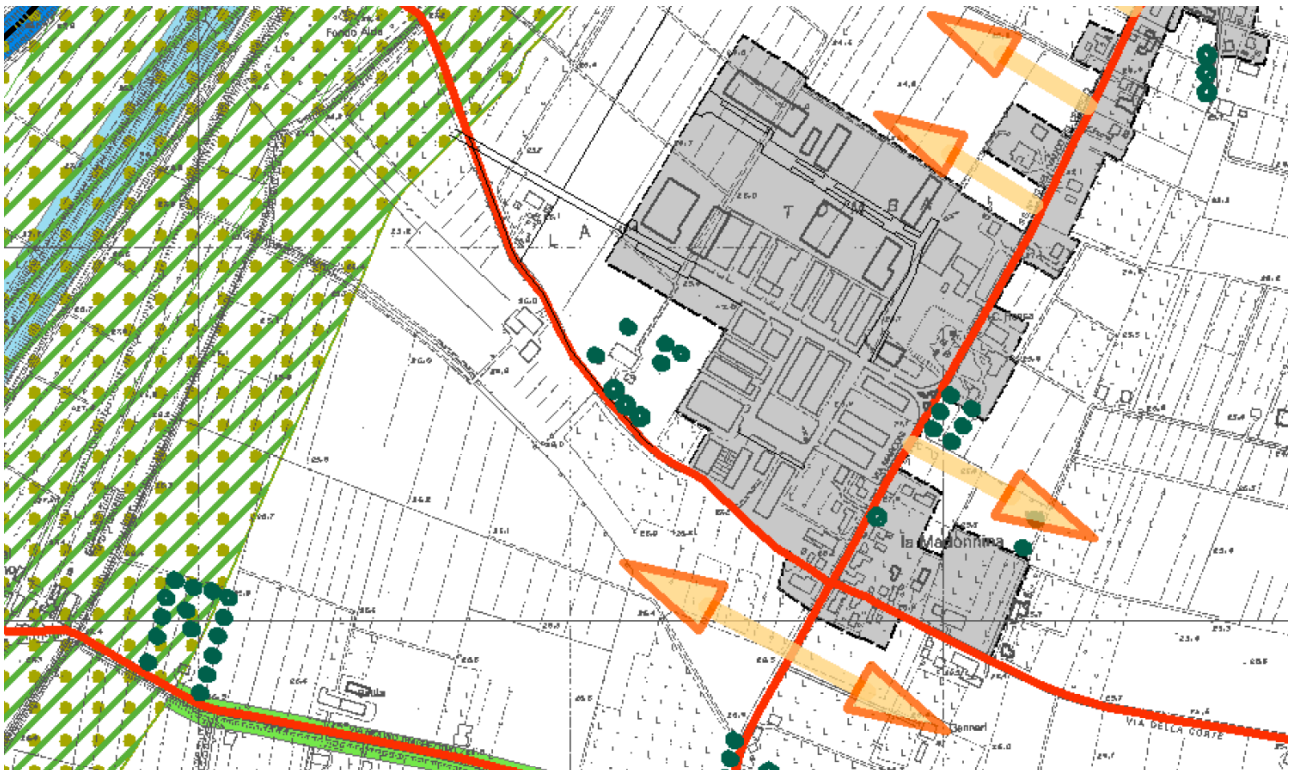


Fig. 40. - Estratto PSC - Elaborato PS4 "Rete ecologica comunale"

Il lotto è sostanzialmente libero da vincoli, si segnala la strada di viabilità storica sul confine sud-ovest oltre che la rappresentazione grafica di alberatura di pregio da tutelare sul lotto stesso.



Fig. 41. - Estratto PSC - Elaborato PS4 "Rete ecologica comunale" - legenda

4.3 Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente del Comune di Cadelbosco di Sopra, adottato con D.C. n.59 del 24/11/2008 e approvato con D.C. n.5 del 27/03/2012, nell'elaborato grafico "RUE4b" rappresenta il lotto in oggetto come sotto riportato.

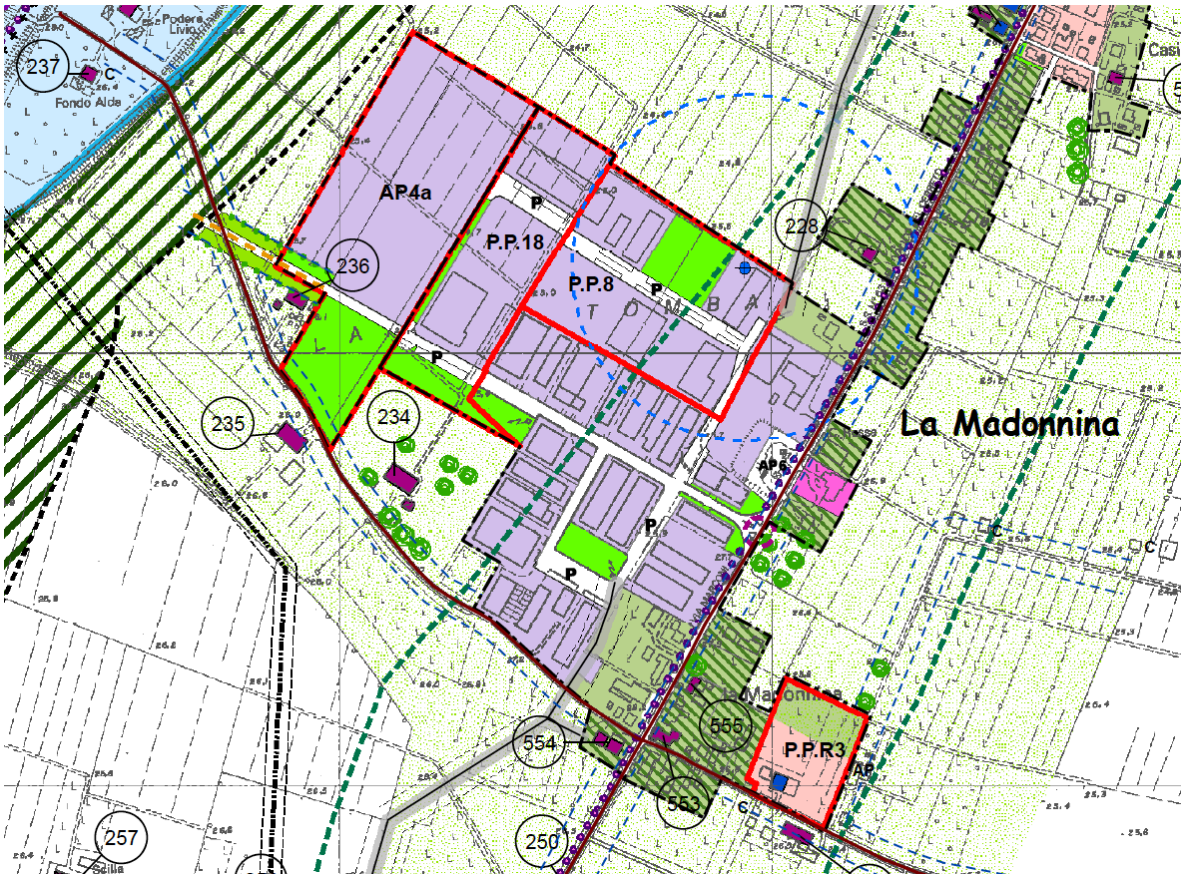


Fig. 42. - Estratto RUE - Elaborato RUE4b

Il RUE individua il lotto oggetto del presente studio all'interno di 3 ambiti diversi:

- AP2 "*ambiti per attività produttive del previgente PRG con PUA approvato"*;
- TR3 "*ambiti agricoli periurbani"*;
- *"Verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale"* (DTCg) con "*principali parcheggi pubblici U1 e U2"* (P).

All'interno dell'ambito agricolo periurbano si segnala la presenza di *"EA - edifici di interesse storico-testimoniale (valore ambientale)"* con *"alberature di pregio da tutelare".*

Il lotto in oggetto rientra solo in parte all'interno del limite del territorio urbanizzabile.

Si riportano qui di seguito gli estratti della legenda a corredo dell'analisi sopra esposta.

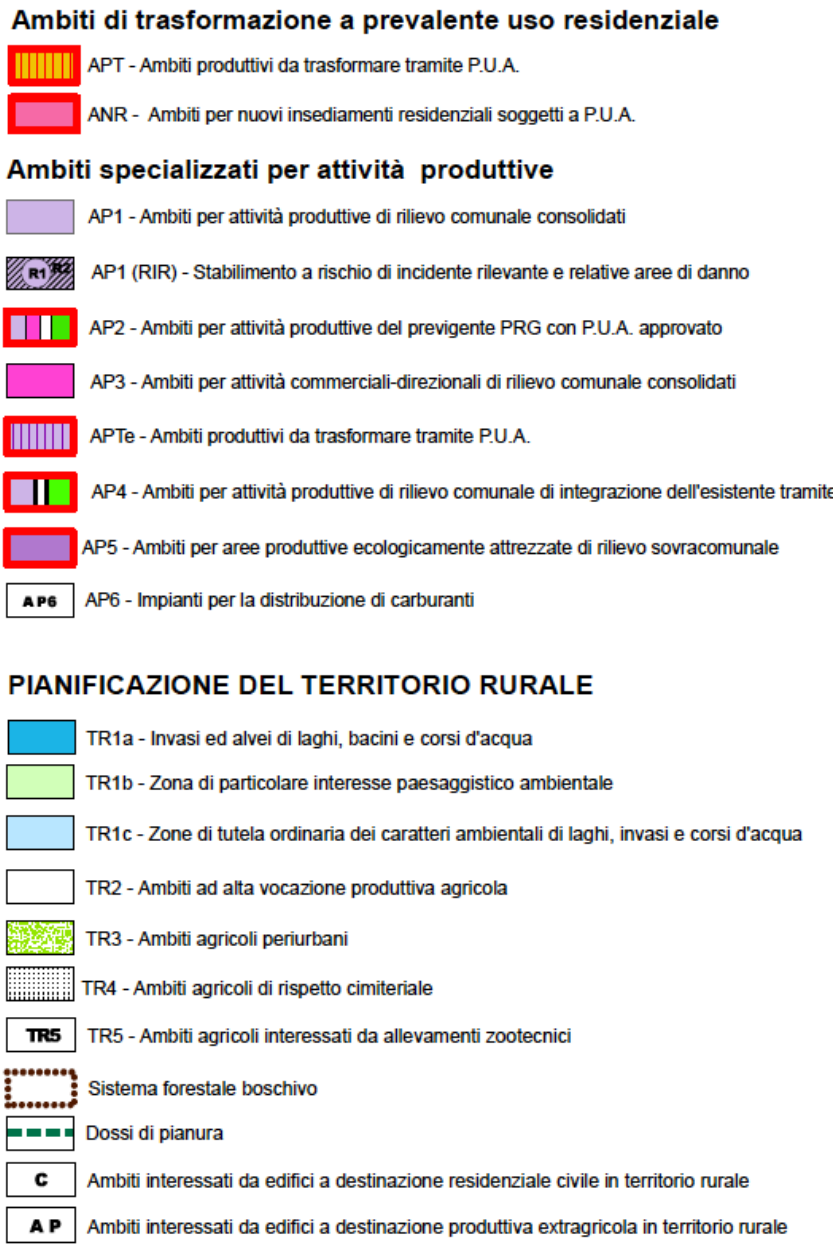


Fig. 43. - Estratto RUE - Elaborato RUE4b - legenda

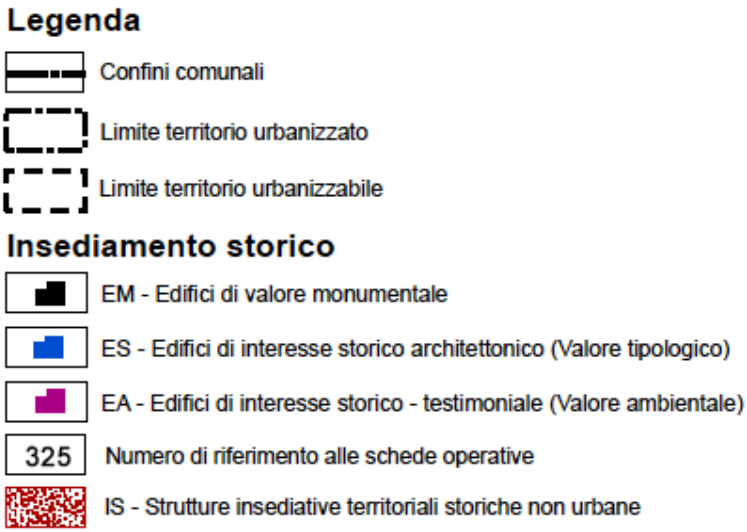


Fig. 44. - Estratto RUE - Elaborato RUE4b - legenda

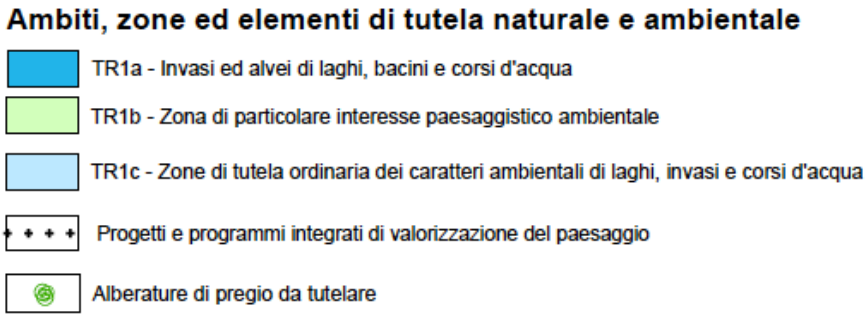


Fig. 45. - Estratto RUE - Elaborato RUE4b - legenda

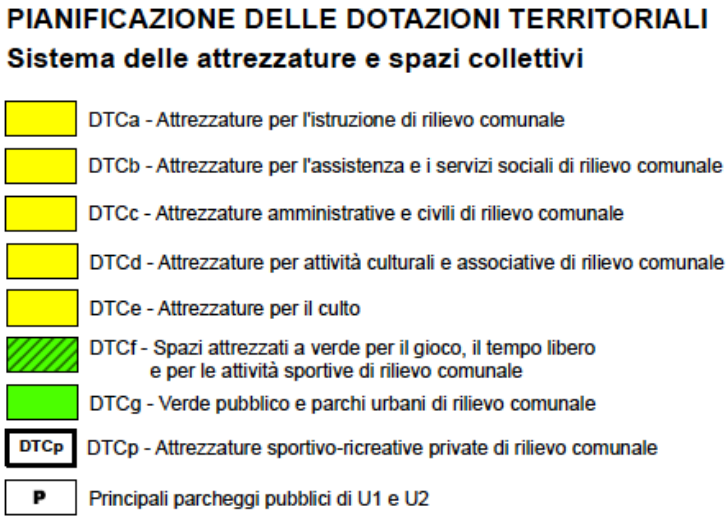


Fig. 46. - Estratto RUE - Elaborato RUE4b – legenda

Si riportano qui sotto i testi del RUE relativi ai sub ambiti AP2 e TR3.

"Art. 107.3 – Sub ambiti per attività produttive del previgente PRG con PUA approvato (AP2)

1. Coincidono con le aree artigianali – industriali del vigente PRG in corso di attuazione sulla base di piani particolareggiati non ancora completati, che vengono confermati nel PSC e nel RUE. Per tali sub ambiti valgono le strategie e gli obiettivi d'intervento definiti nel PSC che mirano alla qualificazione e al completamento dei tessuti esistenti.

2. Interventi ammessi : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti agli artt. 43; 46; 47.

3. Modalità d'attuazione

Il PSC si attua per intervento diretto tranne che per le parti eventualmente non attuate alla scadenza di validità degli strumenti preventivi vigenti, per le quali è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere secondo le norme del PP scaduto ovvero richiedere l'elaborazione di un nuovo PUA e l'inserimento dello stesso nel POC laddove si manifesti la necessità di migliorare le dotazioni territoriali e di integrare gli insediamenti esistenti con il contesto.

Dalla data di adozione del PSC sino al termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti preventivi di cui al presente articolo, possono essere approvate varianti di assetto interno in conformità ai disposti del precedente Art. 5.

4. Funzioni ed usi ammessi

Le funzioni e gli usi ammessi negli ambiti AP2 sono quelli degli strumenti preventivi vigenti, fatti salvi i casi di variante di cui al precedente 3 comma.

Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti potranno essere consentiti solo previa approvazione di nuovo PUA riferito alle parti non urbanizzate del comparto e alle parti attuate dello stesso di cui si propone la variazione di funzione o destinazione d'uso, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari eventualmente incrementate dalle maggiori dotazioni richieste nel presente articolo in rapporto al carico urbanistico indotto dai nuovi usi proposti.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Sono quelli degli strumenti preventivi vigenti alla data di adozione del PSC, che restano in vigore sino al termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti e delle relative convenzioni approvate nei modi di legge. Per il periodo successivo alla scadenza del termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti, gli usi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi diretti sulle aree già edificate e sui lotti eventualmente liberi sono i seguenti:

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 3.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 MQ/MQ
RQ max	=	60% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	10,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	5% della SF per le funzioni produttive + quote di cui all'art.94.1 per gli usi particolari
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero

D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianific azione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma

6. Prescrizioni particolari

In tutti i casi di modifica degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSC, sia per la conferma degli usi previsti nelle convenzioni attuative approvate sia per l'inserimento di nuovi usi, dovranno essere massimizzati gli spazi permeabili, i quali non potranno essere inferiori al 20% della superficie fondiaria, così come andranno rispettati i limiti derivanti dalla

vigente legislazione in materia di tutela dagli inquinamenti e dalla entrata in vigore del PAI.

Per il PP22 (PP Conad) del capoluogo a destinazione commerciale, allo scadere della validità dello strumento preventivo vigente, le funzioni, gli usi ammessi ed i parametri edilizi ed urbanistici sono quelli previsti al successivo Art. 107.4.

Per quanto riguarda il comparto in corso di attuazione a Ponte Forca sulla scorta di specifica convenzione attuativa sottoscritta con i soggetti proponenti l'osservazione al PSC n. 236 - Ditta Reggio Marmi s.r.l. - , potranno essere proposte, previo accordo ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, varianti di assetto interno al P.P. vigente con possibilità di aumento della Superficie complessiva costruibile di 4.000 MQ (da 8.000 a 12.000 MQ) a condizione che il progetto di riqualificazione con ampliamento dell'esistente sia riferito all'intera estensione delle aree oggetto di osservazione, sia garantita una superficie permeabile almeno pari al 30% della Sf, siano preservate da fenomeni edificatori le aree classificate ad ambito TR1c (Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi-bacini e corsi d'acqua) che andranno sottoposte ad interventi di rinaturazione e siano infine adottate soluzioni di assetto planivolumetrico idonee ad assicurare il più corretto inserimento nel paesaggio con limitazioni all'altezza massima delle costruzioni che non potranno superare i ml. 6,50 fatte salve altezze superiori già presenti nello stato di fatto."

"Art. 110.5 – Sub ambiti agricoli periurbani (TR3)

1. *Corrispondono ai sub - ambiti TR3 di cui all'Art. 35 delle norme del PSC.*
2. *Gli interventi si attuano:*
   a) *per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, ampliamento entro i 150 Mq o entro il 30% per quantità superiori d'incremento della SU del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti nonché nel caso di recupero del patrimonio edilizio già utilizzato per scopi civili o produttivi extragricoli alla data di adozione del PSC, fatta eccezione per gli edifici destinati all'allevamento zootecnico e per gli edifici nei quali si esercitano attività in contrasto con la funzione residenziale;*
   b) *per intervento diretto supportato da Progetto di Riqualificazione ed Ammodernamento Aziendale (PRAA) nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000 e delle norme del PTCP, per tutti i casi di ampliamento eccedenti i 150 Mq o il 30% della SU esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti e la nuova edificazione sia finalizzata a riconversioni aziendali in senso agrituristico e ortoflorovivaistico, sempre fermo restando che non potranno essere ampliati e/o costruiti ex novo edifici ed impianti per allevamento zootecnico o destinati ad attività in contrasto con la prevalente funzione residenziale delle aree contermini;*
   c) *per intervento preventivo (PUA agricolo di iniziativa privata) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale, purché in ogni caso dette nuove aziende operino nel campo agrituristico e ortoflorovivaistico e non siano in contrasto, in base ai pareri dei competenti uffici ARPA e AUSL, con la prevalente funzione residenziale delle aree circostanti.*
3. *Gli interventi, le funzioni e gli usi ammessi sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nel presente RUE; quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio*

rurale regolamentati nel presente RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale - testimoniale individuati nel PSC e nel RUE, delle disposizioni del PTCP e della Lg. Rg. 20/2000.

4. *In particolare sono ammessi dal RUE:*
   a) *gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SC senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;*
   b) *gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.*
5. *Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:*
   a) *dell'art.103 per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;*
   b) *dell'art.109.8 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;*
   c) *degli artt.109.9 e 109.10 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;*
   d) *dell'art.109.11 per le unità edilizie ricadenti nei sub ambiti AP.*
6. *Per gli interventi di cui alla lettera b) del 4 comma si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:*
   a) *Usi ammessi: - tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE, senza possibilità di ampliamento delle superfici utili destinate agli usi 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.9 e con obbligo di verifica di compatibilità di quelle esistenti, anche se non sono oggetto di trasformazione dell'esistente;*
   - nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2;
   b) *UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del*
   RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data;
   30.000 MQ per le aziende di nuova formazione ad indirizzo agrituristico, ortoflorovivaistico;
   100.000 MQ per le aziende di nuova formazione aventi altri indirizzi produttivi;
   c) *Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole : c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 140 mq per ogni nucleo familiare*
   comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo professionale +
   30 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 4 unità + servizi strettamente pertinenti alle residenze e autorimesse nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU

   c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano "part-time" sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico– culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime

del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:

- *la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;*
- *le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.*

In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.

d) *Superfici utili per servizi agricoli: 100 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.*

e) *Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: non consentite a meno che non siano esistenti, nel qual caso potranno essere mantenute ma non ampliate.*

f) *Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto): non consentite a meno che non siano esistenti, nel qual caso potranno essere mantenute ma non ampliate.*

g) *H max: altezza massima ammissibile:*
   - *per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;*
   - *per gli edifici di servizio e produttivi: mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.*

h) *Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:*
   h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
   h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
      - *5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;*
      - *per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento esistenti e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali esistenti: distanze esistenti salvo maggiori distanze richieste dai competenti uffici dell'ARPA e della AUSL per le trasformazioni finalizzate al miglioramento della situazione ambientale in essere.*

i) *VL = indice di visuale libera : ≥ 1 ovvero esistente se è inferiore.*

l) *PU1 o opere di U1: come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo.*

m) *Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio."*

Per quanto riguarda le dotazioni territoriali e sistema delle attrezzature e spazi collettivi, si riportano qui sotto gli artt. 111 – 111.1 del RUE relativi ai sub ambiti "P" (parcheggi pubblici) e "DTCg" (verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale).

"ART. 111 – ARTICOLAZIONE
1. Il RUE specifica e definisce le attrezzature e gli spazi collettivi di rilievo sovracomunale e di rilievo comunale del PSC secondo la seguente articolazione :
A) ATTREZZATURE SPORTIVO – RICREATIVE PRIVATE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE (DTSp)
B) ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE
a) attrezzature per l'istruzione di rilievo comunale (DTCa);
b) attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali di rilievo comunale (DTCb);
c) attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale (DTCc);
d) attrezzature per attività culturali e associative di rilievo comunale (DTCd);
e) attrezzature per il culto (DTCe);
f) spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo comunale (DTCf).
g) verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale (DTCg);
h) parcheggi pubblici (P).
C) ATTREZZATURE SPORTIVO – RICREATIVE PRIVATE DI RILIEVO COMUNALE (DTCp)
D) IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.
2. Le disposizioni di carattere generale relative alle attrezzature e spazi collettivi sono definite al Titolo IV° della Parte prima del presente RUE, ed i n particolare ai Capi I°, III°, V° e VI°, mentre la regolamentazione urbanistico – edilizia viene dettata, per ogni tipologia di servizio, negli articoli seguenti."

"Art. 111.1 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (DTC)

1. Corrispondono al complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto che hanno rilievo comunale e che concorrono alla formazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi richieste all'art. A-24 della Lg. Rg. 20/2000 e da reperire nel PSC in proporzione al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti, escluse dai conteggi le aree destinate alla viabilità.

Dette attrezzature e spazi collettivi riguardano in particolare l'istruzione prescolastica e dell'obbligo; l'assistenza e i servizi sociali ed igienico sanitari; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; il culto; gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi; i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 della Lg. Rg. 20/2000.

2. La simbologia riportata in cartografia relativa a ciascuna tipologia di servizio, ha valore di indicazione programmatica per le Amministrazioni, potendosi tuttavia disporre diversa utilizzazione in sede di POC, sempre comunque nell'ambito delle attrezzature di cui al presente articolo.

3. Modalità di attuazione
Gli interventi si attuano:
a) per intervento diretto sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni

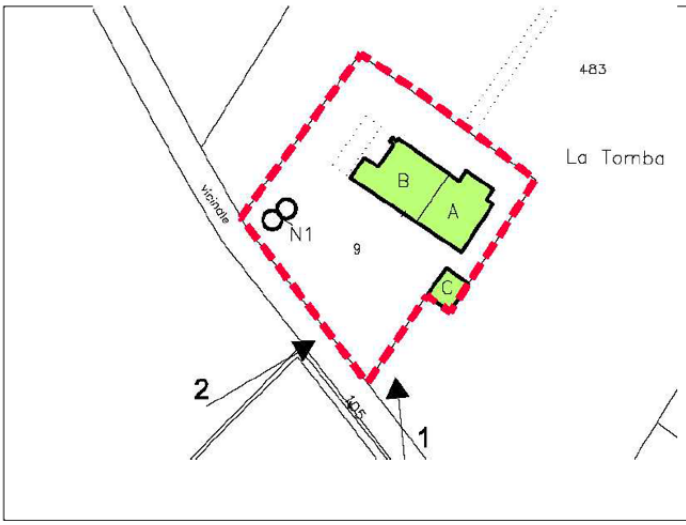
Pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSC e del RUE che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
b) attraverso POC entro gli ambiti di riqualificazione (ARR) e trasformazione (APT e ANR);
c) attraverso POC entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSC ed entro il termine di validità del POC di riferimento, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti, ai sensi dell'art. A-26 della Lg. Rg. 20/2000, tramite gli accordi con i privati di cui all'art. 18 della medesima Lg. Rg. 20/2000;
d) tramite accordi con i privati ai sensi dell'art. 18, accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14
o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000, previa approvazione di specifici progetti d'intervento, tutte le volte che si renda necessaria l'attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori delle previsioni del PSC, del RUE e del POC.

(…)

5. Funzioni ed usi ammessi
Nelle aree di cui alla lettera g) del precedente Art. 111, sono ammessi gli interventi sul suolo atti a mantenere, potenziare e qualificare i parchi pubblici esistenti e a realizzarne di nuovi nel rispetto delle indicazioni del PSC e del RUE. In tali aree è pertanto richiesta la piantumazione del verde, la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura (Uso 2.5 - attrezzature del verde) con viali, panchine, giochi amovibili, pubblica illuminazione ed arredo urbano, la creazione di percorsi ciclo-pedonali e delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico."

In riferimento alla presenza di *"EA - edifici di interesse storico-testimoniale (valore ambientale) meglio identificato con il codice n.234, si riporta qui sotto la scheda specifica inserita nel documento* "***RUE 3 – Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico - Schede operative recupero edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni agli ambiti IS***" con descrizione della categoria normativa d'intervento ammessa *"**Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP)**"*

Provincia di RE	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA	Località : TERRITORIO AGRICOLO



Scheda Operativa N. 234

Ubicazione :

Via Tomba





Fig. 47- Estratto RUE 3 – disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico. Schede operative recupero edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni agli ambiti IS

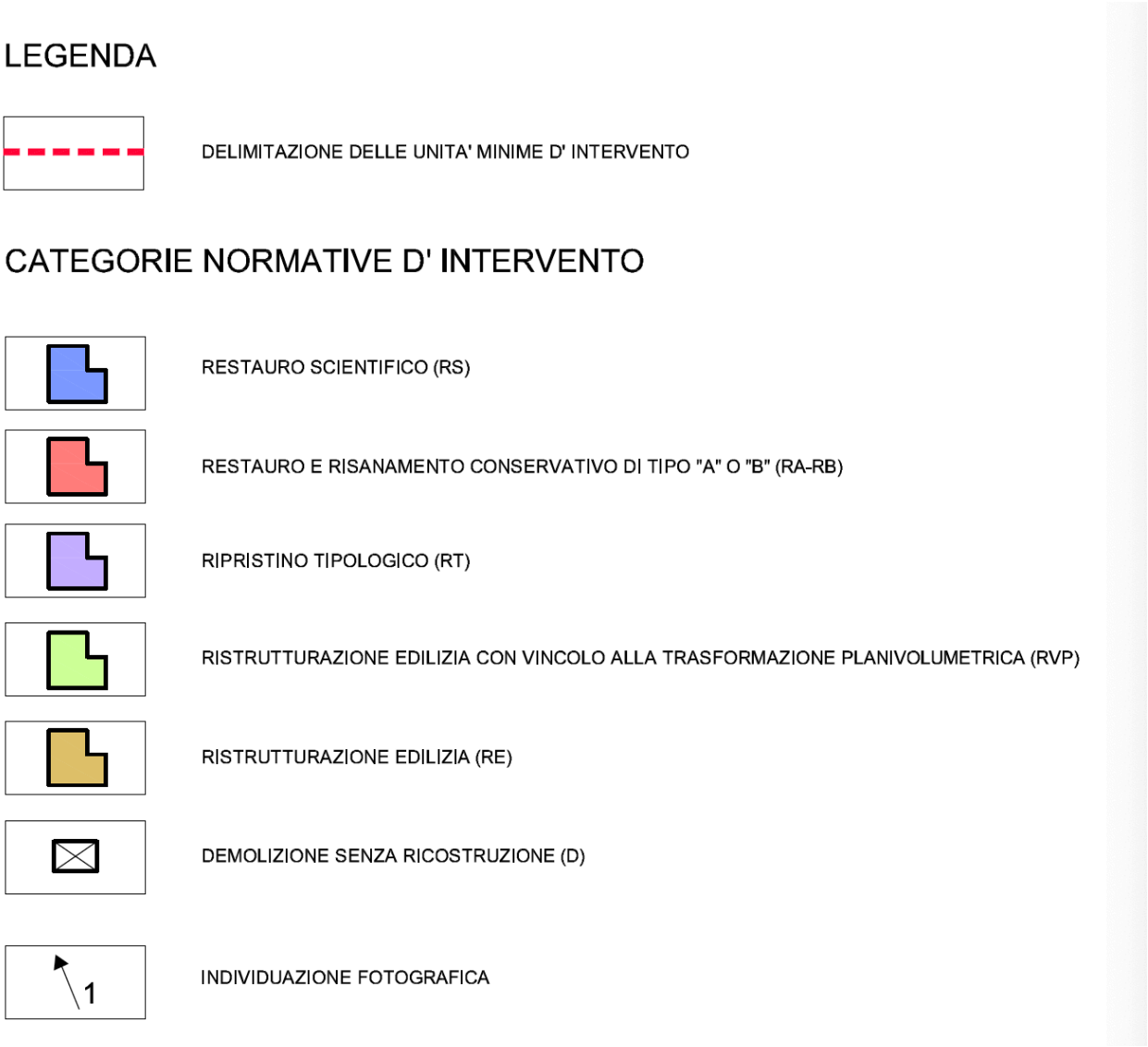


Fig. 48. - Estratto RUE 3 – disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico – schede operative recupero edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni agli ambiti IS - legenda

4.4 Descrizione dei siti Natura 2000

In relazione ai siti Natura 2000, si è proceduto con la consultazione on-line delle banche dati geografiche di SIC (Siti di Importanza Comunitaria), ZPS (Zone di Protezione Speciale), Parchi e Aree protette della Regione Emilia-Romagna.

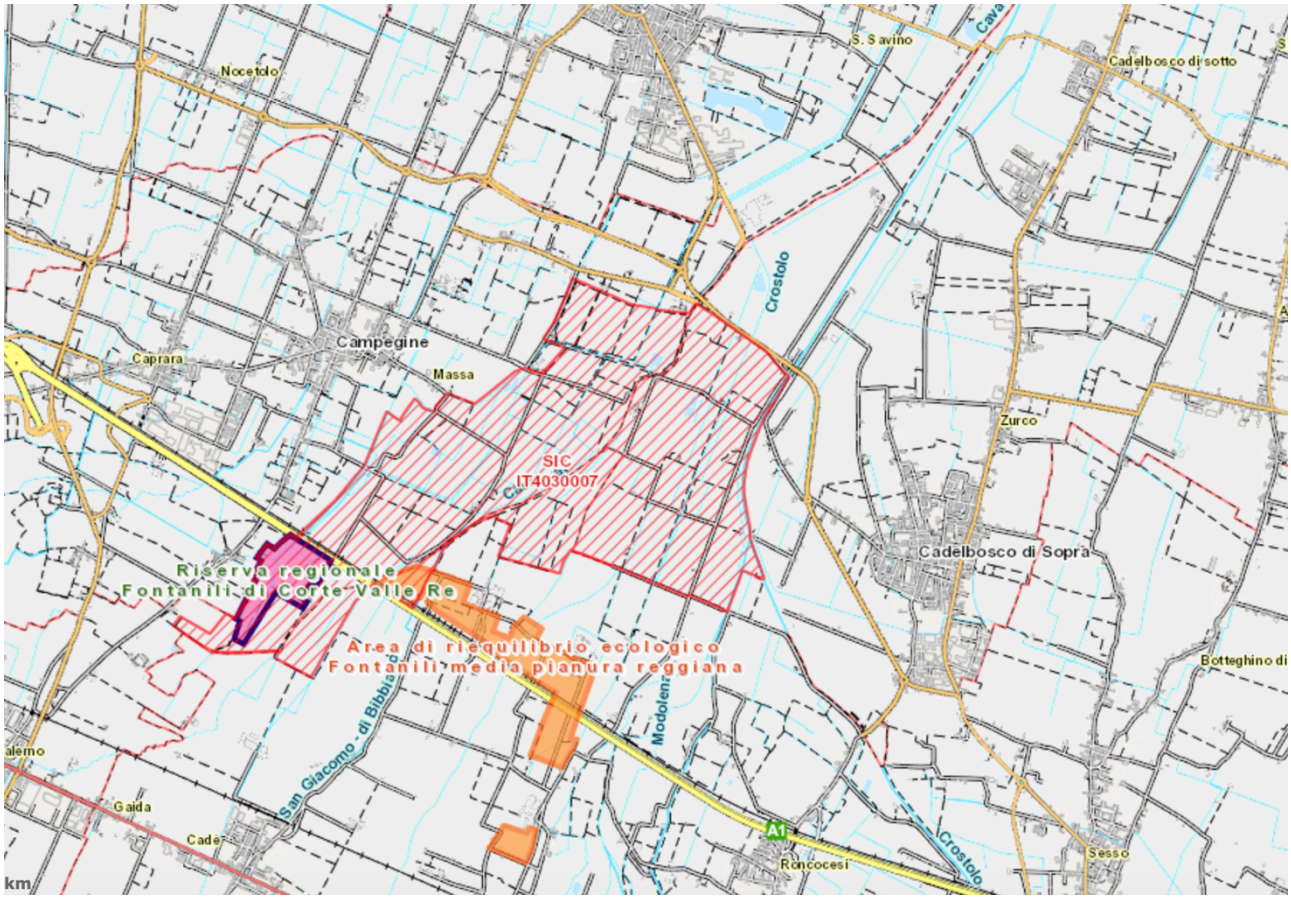


Fig. 49. - Estratto Cartografia Rete Natura 2000

Come si evince dall'estratto riportato in figura, l'area di intervento non ricade all'interno di perimetri soggetti a vincoli di siti Natura 200 e Zone SIC, ZPS, Parchi o Aree protette. L'area più vicina è la SIC IT4030007 "Fontanili di Corte Valle Re", che comunque risulta distante e non interferente con l'area in esame.

4.5 Piano di gestione del rischio di alluvioni

L'area in esame ricade sotto Autorità di bacino distrettuale del fiume Po, di cui si riporta lo stralcio della cartografia nelle tre figure seguenti.

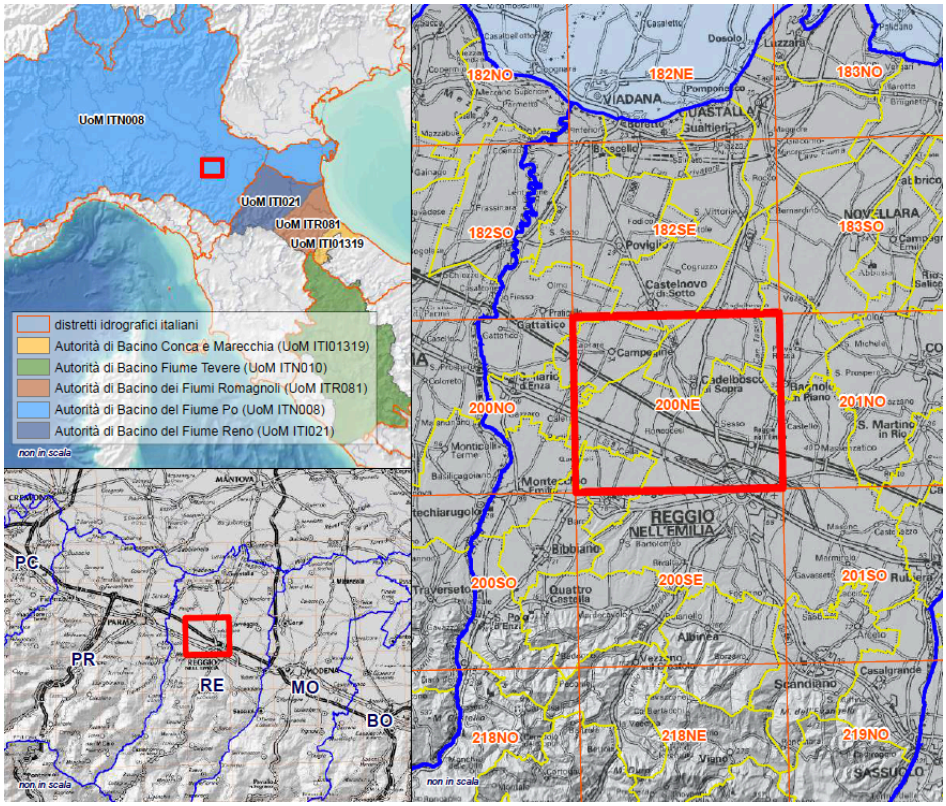


Fig. 50. - Estratto Mappa Pericolosità del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni – Ambito territoriale: reticolo secondario di Pianura - Tav. 200NE – Reggio Emilia Nord



Fig. 51. - Estratto Mappa Pericolosità del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni – Ambito territoriale: reticolo secondario di Pianura - Tav. 200NE – Reggio Emilia Nord

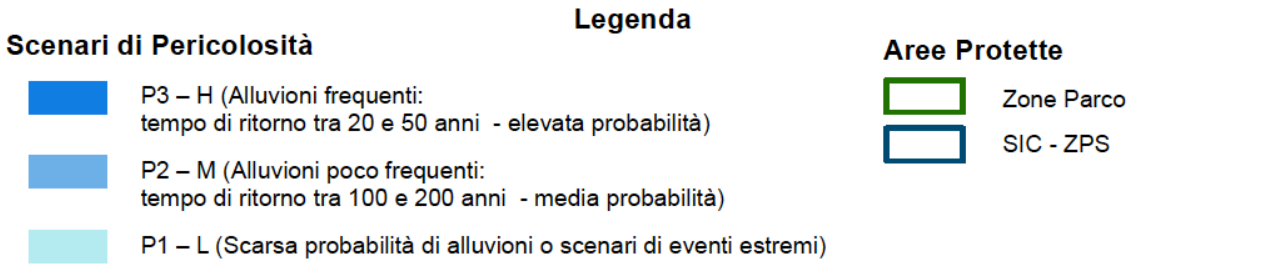


Fig. 52. - Estratto Legenda della Mappa Pericolosità del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni – Ambito territoriale: reticolo secondario di Pianura - Tav. 200NE – Reggio Emilia Nord

L'area oggetto del presente studio si colloca nello Scenario di Pericolosità P2 = M (alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 – 200 anni – media probabilità), stessa classificazione presente per la maggior parte del territorio urbanizzato del Comune di Cadelbosco di Sopra.

In riferimento a quanto sopra si richiama il PTCP che, nell'elaborato grafico P7 – Carta delle fasce fluviali (PAI - PTCP) – tavola 200040, individua l'area in oggetto all'interno della fascia fluviale C. In riferimento a questa classificazione, il RUE, all'art. 97.3 prescrive gli interventi consentiti: nel caso specifico, essendo questo individuato come "area di inondazione per piena catastrofica", sono consentiti tutti gli interventi specificati e specifici per le zone e sub ambiti definiti negli strumenti di pianificazione comunale.

5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato da adibire ad uso produttivo e uffici, la realizzazione di parcheggi e verde pubblici.

Sinteticamente, il fabbricato oggetto della presente proposta sarà costituito da:

- Un piano Terra da 12.000 mq (di cui 600 mq di uffici e 11.400 mq per attività produttive);
- Un Piano Primo da1200 mq di uffici.

I 11.400mq del fabbricato in progetto ad uso produttivo saranno dedicati alla produzione e assemblaggio di macchine e impianti per l'automazione e il packing: la forte necessità di reperire spazi produttivi per rispondere alle crescenti richieste di mercato di CLEVERTECH S.p.A. e l'individuazione di questa area, quale unica possibilità disponibile per garantire lo sviluppo necessario all'azienda, darà continuità ad una attività già strutturata e presente nel comparto.
Si propone che il fabbricato venga collocato a nord del lotto per motivi logistici di accesso e vicinanza alla sede attuale, oltre che per mantenere la maggiore distanza possibile dal fabbricato rurale esistente, oggi in stato di abbandono e in parte crollato.
Il limite nord del lotto corrisponderebbe quindi al limite della strada pubblica.
Nello stato attuale, la strada prospiciente CLEVERTECH S.p.A. è servita da un'area dotata di posti auto pubblici per autovetture e da una fascia di verde pubblico. Il progetto prevede la ricollocazione del verde pubblico nella zona sud del lotto, e la ricollocazione dei parcheggi esistenti sul lato est del lotto: qui verranno collocati anche i parcheggi pubblici previsti da standard derivanti dalla nuova costruzione del fabbricato produttivo. I parcheggi pubblici saranno realizzati in green. Questi saranno accessibili attraverso una strada completa di marciapiedi come previsto in progetto.
Per il calcolo dei parcheggi di cui sopra si rimanda al capitolo successivo.

L'accesso al nuovo fabbricato, quale ampliamento di CLEVERTECH S.p.A., avverrebbe sia da Via Brodolini (sono previsti due ingressi) che dalla strada perpendicolare a quest'ultima che servirà anche l'accesso ai parcheggi di dotazione pubblica sopra descritti.

Relativamente al fabbricato colonico esistente, essendo questo in pessimo stato di conservazione, ma allo stesso tempo essendo individuato quale "*edificio di interesse storico-testimoniale (valore ambientale)"* per il quale il RUE prevede "*Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP)", s*i specifica che l'intenzione della richiedente è quella di ristrutturare il fabbricato nel rispetto del vincolo stesso. Tale fabbricato verrà opportunamente recuperato e destinato ad ospitare attività di rappresentanza per l'azienda.

In merito alla progettazione del verde, su tutto il lotto oggetto di intervento si prevede la piantumazione di arbusti ed alberi (da scegliere tra le essenze di tipo autoctono, come previsto dal RUE) e una particolare attenzione verrà posta per la fascia a verde tra il fabbricato produttivo in progetto e il fabbricato colonico. Con l'obiettivo di creare una schermatura naturale tra i due fabbricati, si propone la messa a dimora di un filare di alberi. Questa cortina verde sancirebbe così un limite fisico naturale tra la zona produttiva (nord del lotto) e la zona sud. In quest'ultima il fabbricato colonico e l'area a verde manterranno la loro connotazione e sarà preservata la valorizzazione del bene grazie alla presenza della barriera naturale a verde di separazione dal comparto produttivo. Nella zona sud sarà garantita la permeabilità del terreno e conservato il verde attraverso sistemazione dello stato

di fatto e inserimento di nuove piantumazioni a valorizzazione dell'impianto colonico esistente.
Altra messa a dimora di essenze arboree a filare sarà posta:

- tra i nuovi parcheggi posti sul lato est e l'area industriale esistente,
- sul confine ovest del lotto a schermatura del fabbricato in progetto,
- sul limite tra parcheggi pubblici e lotto produttivo in progetto.

Tornando sulle dotazioni e caratteristiche del fabbricato produttivo in progetto, questo avrà ha una pianta rettangolare (dimensioni 120,00 x 100,00metri) e un'altezza complessiva pari a 9,00 metri. Al suo interno, nei pressi della zona di accesso al lotto, sul lato nord-est, si prevedono locali a destinazione uffici/servizi distribuiti su due livelli e raggiungibili dall'interno con una propria scala di collegamento.
Il progetto distributivo degli spazi interni al fabbricato prevederà luoghi di lavoro concepiti per ospitare oltre quaranta persone, numero stimato sulla base del trend di sviluppo aziendale e previsioni di crescita a breve/medio termine.

I parcheggi privati saranno realizzati all'interno del lotto produttivo in progetto.
Per il calcolo delle relative superfici si rimanda al capitolo successivo di dettaglio circa la verifica degli indici dei parametri urbanistici

Per l'intero fabbricato non si prevedono locali interrati rispetto al piano di campagna, ad eccezione di elementi puntali e di contenuta dimensione quali eventuali rampe di carico e vasche interrate per la raccolta e il riutilizzo di acqua piovana: si rimanda alla definizione di queste nelle successive fasi progettuali e autorizzative. Come richiamato all'art. 97.4 del RUE, si farà riferimento ad un idoneo approfondimento geognostico e i risultati di tale approfondimento saranno contenuti in un'apposita relazione geotecnica-geognostica che verrà elaborata ai sensi delle norme vigenti in materia.

Il corpo di fabbrica sarà costituito da una struttura portante in prefabbricato (plinti - pilastri - travi – solai di copertura) e tamponamenti esterni con finitura a graniglia di marmo di colori similari all'attuale sede.
La struttura sarà concepita e progettata nel rispetto delle normative vigenti in materia anti-sismica; la progettazione strutturale antisismica e le analisi/verifiche collegate saranno opportunamente approfondite nei successivi livelli di definizione del progetto.

Gli impianti e la struttura saranno rispondenti a quanto previsto dalla L. 10/91 e dal D.G.R. Della Regione Emilia-Romagna n. 967del 24-07-2015 in materia di contenimento energetico, lasciando ampio spazio all'utilizzo di fonti ecologiche alternative. In funzione delle specifiche esigenze della Committenza saranno redatti progetti specifici dei vari impianti tecnologici (reti informatiche, antincendio ecc...), conformi a quanto dettato dal D.M. n. 37 /08 e alle norme vigenti in materia.

Per quanto riguarda la raccolta e la gestione degli scarichi, questi saranno suddivisi per acque bianche e nere. Le acque meteoriche (acque bianche) saranno recapitate in vasche interrate: questo per garantirne il riutilizzo, a mezzo di filtri e trattamenti, come acqua per le vaschette di cacciata dei w.c. e per l'irrigazione delle zone verdi circostanti.
Le acque nere, che nel caso specifico sono riconducibili solamente ai servizi igienici, recapiteranno nella fognatura pubblica posta a ridosso dell'area di intervento.
Il fabbricato verrà allacciato alla Rete Acqua potabile.

La Rete Gas ed Elettrica, già presenti su Via Brodolini, sarà richiesta sulla base di valutazione dei consumi presunti e valutati in fase di progetto. Si prevedono pannelli fotovoltaici sulla copertura della nuova struttura e l'energia prodotta sarà utilizzata per usi aziendali, per alimentare le pompe di calore per la produzione di calore nel periodo invernale e per il raffrescamento all'interno degli uffici nel periodo estivo.
Il tutto sarà maggiormente approfondito e dettagliato in sede di successiva specifica procedura di autorizzazione.

5.1 Inserimento paesaggistico dell'intervento

Al fine di una più chiara comprensione dell'intervento proposto, per meglio comprendere il rapporto con il contesto locale dei volumi in progetto, è stata realizzata simulazione tramite foto inserimento.



Fig. 53. - STATO DI FATTO



Fig. 54. - FOTOINSERIMENTO

5.2 Proposta di Variante Urbanistica

Come analizzato nei capitoli precedenti, il PSC ed il RUE del comune di Cadelbosco di Sopra vigenti inseriscono il lotto in oggetto nelle seguenti Zonizzazioni:

- AP2 "*sub-ambiti per attività produttive del previgente PRG con PUA approvato"*;
- TR3 "*ambiti agricoli periurbani"* con presenza di *"EA - edifici di interesse storico-testimoniale (valore ambientale)"* con *"alberature di pregio da tutelare";*
- *"Verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale"* (DTCg) con "*principali parcheggi pubblici U1 e U2"* (P).



Fig. 55. - Estratto RUE Vigente in cui si evidenzia in blu l'area per cui si richiede modifica

Di fatto quindi il RUE vigente sul lotto in oggetto non permette al momento la realizzazione di fabbricati ad uso produttivo.

Per poter procedere con la realizzazione dei nuovi edifici ad uso produttivo e delle relative opere di urbanizzazione si propone quindi in questa sede di modificare la zonizzazione attuale in: Territorio Urbanizzato - AP4 "*ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente tramite PUA"* con conseguente utilizzo degli indici edilizi previsti per la zonizzazione specifica.

In riferimento a quanto disposto da PSC, facendo riferimento all'elaborato grafico "PS2b Carta delle Tutele Ambientali, Storico-Culturali e dei Vincoli Sovraordinati", il lotto oggetto della presente valutazione è in gran parte al di fuori del limite del territorio urbanizzabile.

Per poter procedere con l'attuazione della presente proposta si propone e si richiede, in

questa sede, l'estensione del limite del territorio urbanizzabile a tutto il lotto in oggetto.

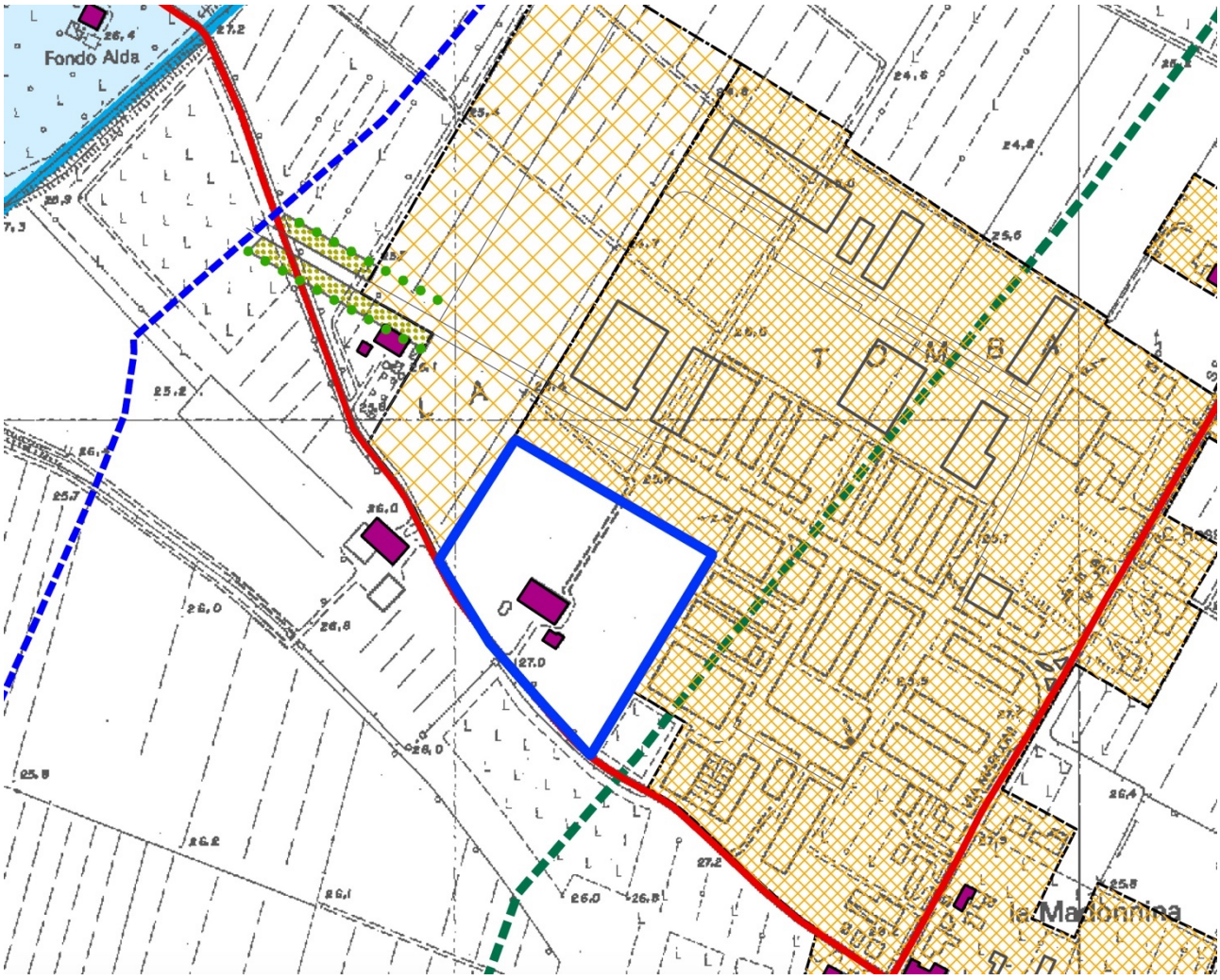


Fig. 56. - Estratto PSC vigente – Elaborato "PS2b Carta delle Tutele Ambientali, Storico-Culturali e dei Vincoli Sovraordinati" in cui si evidenzia in blu l'area per cui si richiede modifica

6. ANALISI DELLA PROPOSTA IN PROGETTO



Fig. 57. - Proposta di Variante Urbanistica – planimetria complessiva di progetto

Lo studio di fattibilità è finalizzato a proporre la soluzione più corretta per rispondere alle necessità di CLEVERTECH S.p.A. (esposte precedentemente) ma contemporaneamente capace di ridurre al minimo gli impatti ambientali, paesaggistici e sul contesto socio-economico del territorio di pertinenza.

Come già anticipato la CLEVERTECH S.p.A. ha la propria sede, uffici e produzione, in via Brodolini.

L'impresa ha necessità impellente di ampliare la propria attività con nuovi spazi da adibire alla produzione ed uffici con l'obiettivo di potenziare ulteriormente la produzione e il proprio mercato. Gli specifici processi produttivi, propri dell'attività, necessitano di consistenti maggiori superfici da ubicarsi nelle immediate vicinanze del polo produttivo attualmente in essere.

Si analizza di seguito la proposta progettuale con la verifica dei relativi indici urbanistici.

L'ipotesi progettuale prevede di sviluppare la nuova costruzione su aree nella disponibilità di CLEVERTECH S.p.A. oltre che ad aree di proprietà pubblica.

In particolare, il progetto prevede che il nuovo fabbricato venga collocato a nord del lotto, in parte su proprietà attualmente del Comune di Cadelbosco di Sopra (verde pubblico e parcheggi pubblici), e in parte sul lotto nelle disponibilità di CLEVERTECH S.p.A. Tale soluzione consentirebbe di realizzare il nuovo fabbricato in adiacenza all'attuale sede aziendale senza andare a modificare la viabilità, ma consentendo vantaggi logistici dovuti alla vicinanza con lo stabilimento esistente.

Per quanto riguarda il verde pubblico e i posti auto di proprietà del Comune di Cadelbosco di Sopra, se ne propone la delocalizzazione rispettivamente a sud e ad est del lotto d'intervento, permutandone le superfici.

QUADRO RIASSUNTIVO DA NORMA RUE

Essendo questo uno studio di fattibilità, si premette che le misure sotto riportate fanno riferimento a dati catastali e che, contestualmente alle successive fasi autorizzative, verrà fatto un preciso rilievo topografico volto alla verifica puntuale delle superfici.

Per la realizzazione dell'intervento proposto verrà utilizzata, al fine della verifica degli indici urbanistici e il calcolo della SU, solamente la superficie territoriale del lotto privato da 28.990mq.

Calcolo delle Superfici Interessate:

1) Mappali di proprietà Comune di Cadelbosco di Sopra:
   482 – 560 – 305 – 559 – 561 (parte) – 558 (parte) – 40 (parte) = 6.035 mq + 2.000mq (verde pubblico + parcheggi pubblici)

= 8.035 mq

2) Terreni nella disponibilità di Clevertech S.p.A.
Mappali 593 – 483 - 703 = 28.990 mq

Totale superficie complessiva (1+2) = 8.035 mq + 28.990 mq = 37.025 mq

Dotazione minima degli spazi pubblici, ai sensi dell'art. 107 comma 7 del RUE:
28.990 mq X 15% = 4.350mq circa
da cui
Superficie Fondiaria = 24.640 mq

Superficie Utile Massima = Sf x 0,6 = 24.640 mq x 0,60 = 14.784 mq

H max edificabile: 10,00 metri

Superficie permeabile: 20% (Superficie Fondiaria – Superficie Coperta)

Parcheggi Pubblici: 5% Sf = 1.232 mq minimo

Parcheggi privati: 1 posto auto ogni 100 mq Sul (Superficie utile Lorda)

CALCOLO e VERIFICA della SUPERFICIE UTILE IN PROGETTO

Riportiamo di seguito la verifica del parametro urbanistico.

Sf = 24.640 mq

Superficie Utile massima : 24.640 x 0,60 mq = 14.784 mq

Fabbricato in Progetto : 12.000 mq (piano terra)
+ 1.200 mq (piano primo)

Verifica Sul totale di progetto: 13.200 mq < 14.784 mq ammissibile

CALCOLO e VERIFICA dei PARCHEGGI PUBBLICI (PP)

Ai sensi dell'art.94.1 del RUE, per le aree a destinazione produttiva, i Parcheggi Pubblici sono pari al 5% della Superficie Fondiaria pertanto:

24.640 mq x 5% = 1.232 mq

Numero Posti Auto = 1.232 mq : 25 mq = 50 posti auto

Totale posti auto esistenti (su Via Brodolini) da ricollocare = 91 posti auto

Totale Posti auto in progetto = 91+50 = 141 posti auto

Il numero di posti auto pubblici di progetto è stato calcolato sommando:

- i posti auto (n.91) derivanti dalla ricollocazione del parcheggio pubblico attualmente su via Brodolini
- i posti auto (n.50) derivanti dal calcolo degli standard previsti dal RUE derivanti dalla nuova costruzione

Ai sensi dell'art. 94.1 comma 7 del RUE vigente, si prevede 1 posto bici/motocicli ogni 5 posti auto, pertanto:

50 posti auto / 5 = 10 posti per cicli/motocicli

Detti parcheggi saranno realizzati, nella parte est dell'area di intervento.



Fig. 58. - planimetria di progetto – individuazione dei parcheggi pubblici

CALCOLO e VERIFICA dei PARCHEGGI PRIVATI

I parcheggi privati di pertinenza al nuovo fabbricato saranno realizzati all'interno del lotto nella quantità prevista ai sensi dell'art. 94.3 delle norme di RUE che prevede un minimo Pari a 1 posto auto ogni 100 di Superficie lorda realizzata, ovvero:

Sul max in progetto = 13.200 mq

13.200 mq / 100 mq = 132 posti auto privati minimi

il progetto prevede la realizzazione di 132 posti auto.

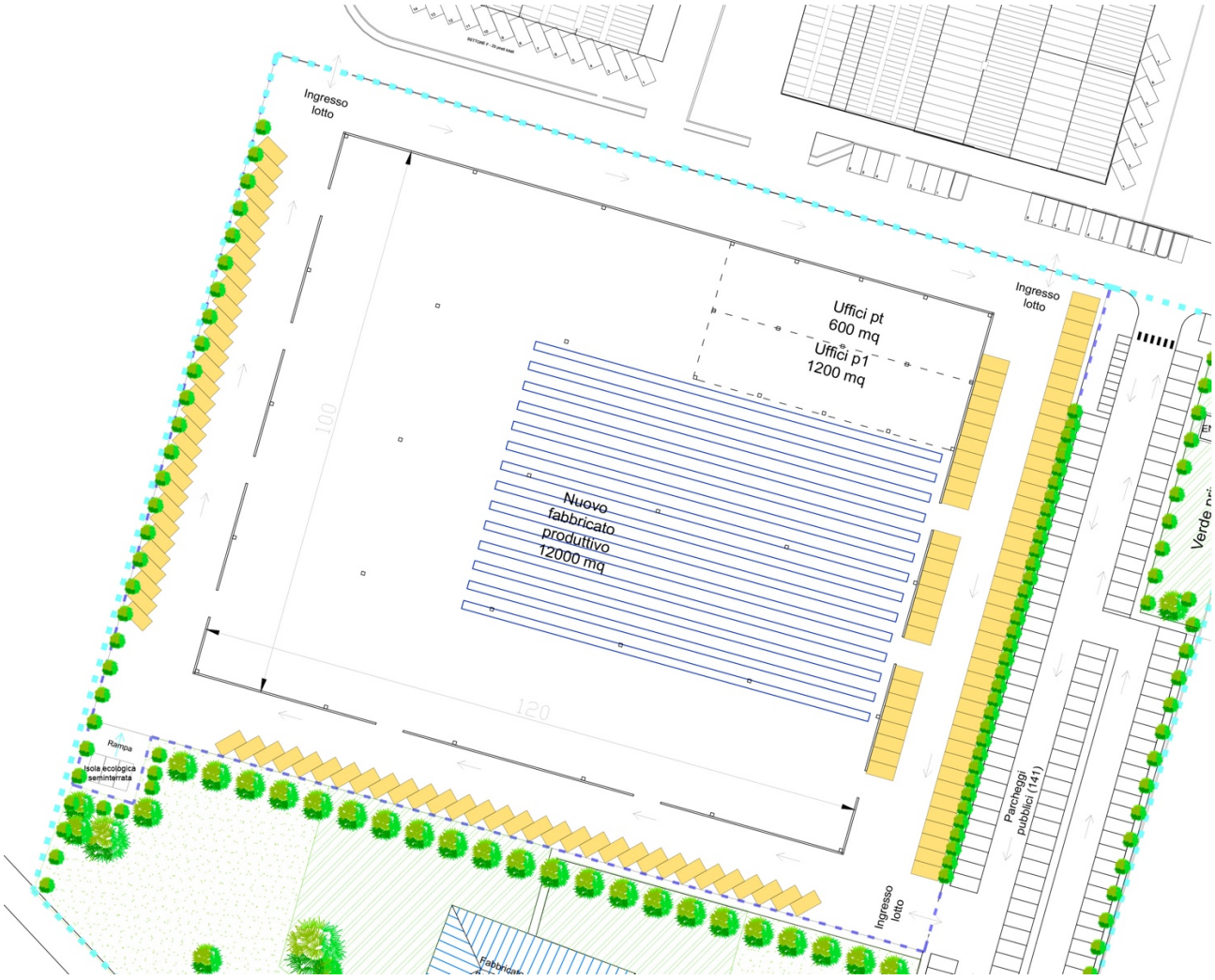


Fig. 59. – Planimetria di progetto – individuazione dei parcheggi privati (in giallo)

CALCOLO del Verde Pubblico e Verde Privato, con Verifica della Superficie Permeabile (SP)

a) Verde Pubblico

1) Verde pubblico calcolato nell'ambito delle dotazioni territoriali previste sul lotto di intervento (28.990 mq) ai sensi dell'art. 107 comma 7 del RUE:

4.350 mq (= 15% ST) - 1.232 mq (P1) = 3.118 mq (verde pubblico in cessione)

2) Verde pubblico esistente da ricollocare = 6.035 mq

Totale (1+2) = 9.153 mq

Il progetto prevede la realizzazione di circa 9.250 mq di verde pubblico.

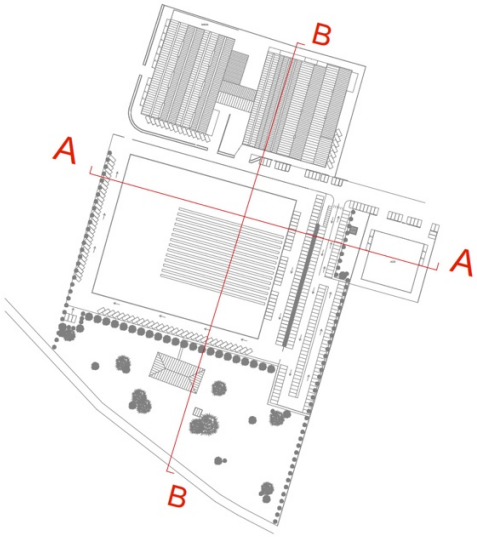
b) Verde privato con verifica della superficie permeabile

Superficie Permeabile Minima = 20% (SF – Sc) = 20% (24.640 mq – 12.000mq) = 2.528 mq

Il progetto prevede la realizzazione di circa 3.640 mq di verde privato.

VERIFICA delle ALTEZZE MASSIME DEI FABBRICATI

L'Art. 107.3 del RUE vigente per fabbricati di questo tipo prevede altezza degli edifici non superiore a 10,00 mt.
Per il fabbricato in progetto è prevista un'altezza massima pari a 9,00 mt.



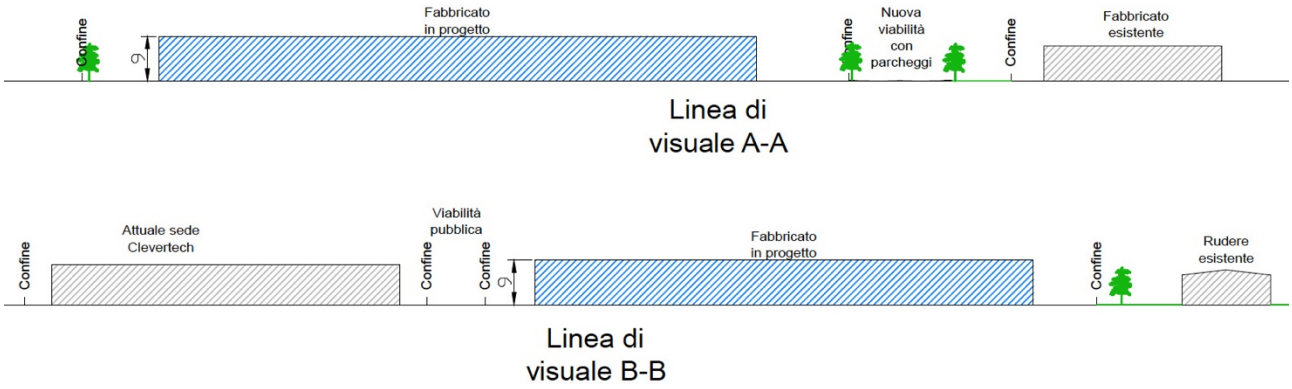


Fig. 60. – sezioni di progetto con keyplan di riferimento

7. ANALISI ECONOMICO FINANZIARIA E SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei costi presunti di realizzazione dell'intervento.

costi di realizzazione dell'intervento in progetto:	mq	€
acquisto area	29000	300.000,00 €
urbanizzazioni esterne al lotto (strade, parcheggi, marciapiedi...)	4200	270.000,00 €
urbanizzazioni interne al lotto (piazzali, verde, parcheggi, recinzioni,...)	6990	350.000,00 €
costo di realizzazione del fabbricato produttivo	13200	7.200.000,00 €
sistemazione verde pubblico e privato	12890	60.000,00 €
ristrutturazione fabbricato rurale esistente (mq ipotizzati, da verificare in sede di rilievo)	1250	750.000,00 €
totale		8.930.000,00 €
costi di progettazione e consulenze specialistiche		250.000,00 €
oneri comunali		200.000,00 €
totale		450.000,00 €
totale complessivo		9.380.000,00 €

In relazione alla sostenibilità finanziari dell'intervento si ipotizza la sottoscrizione di un mutuo ipotecario come da piano qui sotto riportato.

Assumpion del piano di rimborso:
il valore finanziato sarà pari ad euro 7.380.000€ corrispondente ai costi complessivi di realizzo al netto di circa 2.000.000€ previsti come equity/capitale proprio di Clevertech S.p.A.
Il mutuo ipotecario avrà durata pari a 15 anni con un tasso ipotizzato di 3,54%; tasso pari all'EurIRS a 15 anni oltre al tasso di 2,5% di SPREAD bancario.

ASSUMPTION PIANO DI RIMBORSO

VALORE FINANZIATO: 7,4 mil. circa pari ai costi di realizzo complessivi al netto di 2 mil previsti come equity/cap. proprio
CONDIZIONI FINANZ.: Mutuo semestrale di 15 anni al tasso finito del 3,54%; tasso pari all'EurIRS a 15 anni (1,04% quotazione "Sole 24 Ore" del 22/02/19) + 2,5% di Spread Bancario
Rimborso rata costante

Finanziamento: piano di rimborso

importo	**7.380.000,00**
tasso	**3,540%**
durata anni	**15**
rate per anno	**2**
n.ro rate	**30**

RATA SU BASE ANNUA
638.374,18

			INTERESSI			CAPITALE					
		quota interessi	Interessi Bullet	Delta tasso	quota capitale	debito residuo		Interessi	Capitale	Rata Sem
giu-19	1	130.626,00	0,00	0,00%	188.561,09	7.191.438,91	2019	130.626,00	188.561,09	319.187,09
dic-19	2	127.288,47	0,00	0,00%	191.898,62	6.999.540,28	2019	127.288,47	191.898,62	319.187,09
giu-20	3	123.891,86	0,00	0,00%	195.295,23	6.804.245,06	2020	123.891,86	195.295,23	319.187,09
dic-20	4	120.435,14	0,00	0,00%	198.751,95	6.605.493,10	2020	120.435,14	198.751,95	319.187,09
giu-21	5	116.917,23	0,00	0,00%	202.269,86	6.403.223,24	2021	116.917,23	202.269,86	319.187,09
dic-21	6	113.337,05	0,00	0,00%	205.850,04	6.197.373,20	2021	113.337,05	205.850,04	319.187,09
giu-22	7	109.693,51	0,00	0,00%	209.493,59	5.987.879,61	2022	109.693,51	209.493,59	319.187,09
dic-22	8	105.985,47	0,00	0,00%	213.201,62	5.774.677,99	2022	105.985,47	213.201,62	319.187,09
giu-23	9	102.211,80	0,00	0,00%	216.975,29	5.557.702,70	2023	102.211,80	216.975,29	319.187,09
dic-23	10	98.371,34	0,00	0,00%	220.815,75	5.336.886,94	2023	98.371,34	220.815,75	319.187,09
giu-24	11	94.462,90	0,00	0,00%	224.724,19	5.112.162,75	2024	94.462,90	224.724,19	319.187,09
dic-24	12	90.485,28	0,00	0,00%	228.701,81	4.883.460,94	2024	90.485,28	228.701,81	319.187,09
giu-25	13	86.437,26	0,00	0,00%	232.749,83	4.650.711,10	2025	86.437,26	232.749,83	319.187,09
dic-25	14	82.317,59	0,00	0,00%	236.869,51	4.413.841,60	2025	82.317,59	236.869,51	319.187,09
giu-26	15	78.125,00	0,00	0,00%	241.062,10	4.172.779,50	2026	78.125,00	241.062,10	319.187,09
dic-26	16	73.858,20	0,00	0,00%	245.328,89	3.927.450,61	2026	73.858,20	245.328,89	319.187,09
giu-27	17	69.515,88	0,00	0,00%	249.671,22	3.677.779,39	2027	69.515,88	249.671,22	319.187,09
dic-27	18	65.096,70	0,00	0,00%	254.090,40	3.423.689,00	2027	65.096,70	254.090,40	319.187,09
giu-28	19	60.599,30	0,00	0,00%	258.587,80	3.165.101,20	2028	60.599,30	258.587,80	319.187,09
dic-28	20	56.022,29	0,00	0,00%	263.164,80	2.901.936,40	2028	56.022,29	263.164,80	319.187,09
giu-29	21	51.364,27	0,00	0,00%	267.822,82	2.634.113,58	2029	51.364,27	267.822,82	319.187,09
dic-29	22	46.623,81	0,00	0,00%	272.563,28	2.361.550,30	2029	46.623,81	272.563,28	319.187,09
giu-30	23	41.799,44	0,00	0,00%	277.387,65	2.084.162,65	2030	41.799,44	277.387,65	319.187,09
dic-30	24	36.889,68	0,00	0,00%	282.297,41	1.801.865,23	2030	36.889,68	282.297,41	319.187,09
giu-31	25	31.893,01	0,00	0,00%	287.294,08	1.514.571,16	2031	31.893,01	287.294,08	319.187,09
dic-31	26	26.807,91	0,00	0,00%	292.379,18	1.222.191,97	2031	26.807,91	292.379,18	319.187,09
giu-32	27	21.632,80	0,00	0,00%	297.554,29	924.637,68	2032	21.632,80	297.554,29	319.187,09
dic-32	28	16.366,09	0,00	0,00%	302.821,00	621.816,68	2032	16.366,09	302.821,00	319.187,09
giu-33	29	11.006,16	0,00	0,00%	308.180,94	313.635,74	2033	11.006,16	308.180,94	319.187,09
dic-33	30	5.551,35	0,00	0,00%	313.635,74	0,00	2033	5.551,35	313.635,74	319.187,09
TOTALE		2.195.612,76	0,00		7.380.000,00			2.195.612,76	***7.380.000,00***	***9.575.612,76***

8. ASPETTI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

8.1 Infrastrutture ed urbanizzazioni

Il RUE vigente del Comune di Cadelbosco di Sopra individua e disciplina il sistema delle dotazioni territoriali di cui all'art. A-22 della Legge Regionale 20/2000. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono parte del sistema delle dotazioni territoriali e comprendono gli spazi, gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano funzionalità e qualità igienico-sanitaria degli insediamenti di cui all'art. A-23 dell'allegato alla Legge Regionale 20/2000, nonché le aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato previste a diretto servizio degli insediamenti esistenti e di progetto.
L'art 90 del RUE definisce le opere di urbanizzazione primaria quali:
- Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- Gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- La pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
- Gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- Le strade, gli spazi a piazza e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi al diretto servizio degli insediamenti;
- I parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti;
- Le aree a verde pubblico attrezzato da considerare a diretto servizio degli insediamenti

La realizzazione di adeguate infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti è condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.
Quindi si intende che l'insediamento in oggetto dovrà essere dotato di:

- Allacciamento alla rete di distribuzione idrica acquedottistica;
- Allacciamento al collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, connesso ad impianto di depurazione idoneo;
- Allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas o altre forme di energia;
- Allacciamento ad una rete di telecomunicazione;
- Accessibilità ad una strada pubblica con adeguate caratteristiche di viabilità, in base a quanto previsto dal Nuovo Codice della strada;
- Parcheggi pubblici nelle misure previste dalle norme d'ambito;
- Spazio destinato alla raccolta dei rifiuti solidi urbani.

La realizzazione di tali infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti è a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

8.2 Sistema della viabilità

Nella soluzione in progetto la viabilità pubblica (via Brodolini) esistente non subirebbe sostanziali modifiche, ma si prevede il ricollocamento dei parcheggi pubblici posti sul lato sud della strada stessa: questo per consentire la realizzazione della recinzione del lotto produttivo a confine con la viabilità e, quindi, garantire una maggiore distanza tra il fabbricato produttivo e il fabbricato storico esistente.

Per consentire l'accesso alla zona destinata ai posti auto pubblici, il progetto prevede la realizzazione di una strada perpendicolare a Via Brodolini che quindi andrà ad innestarsi sulla strada esistente.

Per quanto riguarda il sistema degli accessi, il nuovo fabbricato sarà accessibile da due ingressi posti su Via Brodolini e da un ingresso dalla strada in progetto.

8.3 Valutazione del clima acustico

In relazione alla valutazione clima acustico, le attività previste nella nuova sede a progetto saranno analoghe a quelle già presenti nella sede attuale, quindi è presumibile che le emissioni acustiche saranno similari a quelle rilevate nella sede esistente.
Per fornire uno scenario delle emissioni acustiche attuali si allega alla presente lo studio di valutazione impatto acustico redatto dallo Studio SIL Engineering di Reggio Emilia per il comparto produttivo esistente.

8.4 Sistema fognario e depurativo e di approvvigionamento idrico

L'intervento in oggetto, in quanto classificabile quale nuova edificazione, dovrà perseguire gli obiettivi e i criteri d'intervento prescritti all'art 98.5 del RUE. Si prevederà una rete di raccolta delle acque bianche ed una dedicata al collegamento con la rete delle acque nere.

Il comparto sarà inoltre dotato di un adeguato sistema di gestione delle acque meteoriche con raccolta e riuso in loco ai fini irrigui e per i servizi igienici (art. 98.5 comma f) del RUE). Sarà così perseguito l'obiettivo di utilizzare la risorsa idrica in modo efficiente e razionale prevedendo quindi la differenziazione degli approvvigionamenti in funzione dell'uso.

8.5 Dotazioni ecologiche ambientali

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di aree verdi ed opere per la mitigazione dell'impatto ambientale sul contesto paesaggistico.
Il progetto prevede la piantumazione di filari alberati e la sistemazione di aree a prato verde a qualificazione e potenziamento dell'equipaggiamento arboreo. Per consentire un corretto inserimento del fabbricato in progetto nel contesto paesaggistico attuale, i criteri che verranno utilizzati per la scelta delle specie arboree saranno quelli di mantenimento dei caratteri rurali del territorio.
Andando a creare delle cortine verdi a delimitazione e schermatura della nuova struttura produttiva si andrà meglio a conservare l'ambito agreste della zona sud del lotto stesso. Il fabbricato rurale esistente sarà così circondato da verde, sia pubblico che privato e da alberature autoctone del territorio.
L'obiettivo è quello di andare ad armonizzare l'inserimento del nuovo fabbricato rispetto alla porzione di lotto che manterrà le caratteristiche ed elementi naturali ed antropici propri del luogo.

Inoltre si prevedono quinte alberate anche sui limiti est ed ovest del lotto, come prescritto all'art. 98.6 comma 8 del RUE.

8.6 Adozione sistemi di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

Per l'intervento si prevede un importante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili all'installazione di impianto fotovoltaico a tetto. I pannelli saranno installati in copertura orientati verso Sud (posizione più favorevole e vantaggiosa) sfruttando così l'orientamento del nuovo fabbricato.
La definizione della taglia dell'impianto fotovoltaico previsto non sarà definita solo ai fini di ottemperare le normative vigenti, ma sarà implementata al fine di rispondere ai futuri fabbisogni energetici.

Ai sensi del Dlgs 257/2016, "*Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 ottobre 2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi",* sarà prevista la predisposizione per installare colonnine di ricarica dei veicoli elettrici. Tale obbligo riguarda infatti il caso in esame in quanto ricadente nella definizione di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati.



Fig. 61. – esempio di colonnina per ricarica veicoli elettrici