

**AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO PRODUTTIVO DELLA  
DITTA "ZANNI S.R.L." IN VIA CANTU', LOCALITÀ'  
MARMIROLO, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE  
URBANISTICA VIGENTE**

**PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1 LETTERA B  
DELLA L.R. 24/2017**

**PROPOSTA DI VARIANTE  
VAS\_Sintesi non tecnica**

**VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....**

**SINDACO  
LUCA VECCHI**

**VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA  
ALEX PRATISSOLI**

**COORDINATORE AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
E PROGETTI SPECIALI  
Massimo Magnani**

**COORDINAMENTO GENERALE E RUP  
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA  
Elisa Iori**



**PROPONENTE**

**ZANNI S.R.L.**

**SEDE LEGALE**

Via Cantù 17 - 42122 Reggio Emilia (RE)  
Località Marmirolo (RE)

**SEDE OPERATIVA**

Via Cantù 17 - 42122 Reggio Emilia (RE) Località  
Marmirolo (RE)



**TITOLO DEL PROGETTO**

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017  
RELATIVO AD "AMPLIAMENTO IMPIANTO PRODUTTIVO IN VIA CANTU' LOCALITA' MARMIROLO  
DITTA ZANNI SRL", IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

**ELABORATO**

**SINTESI NON TECNICA**

Il Proponente  
ZANNI S.R.L..

Il Tecnico incaricato  
R.I.V.I. AMBIENTE E SICUREZZA S.R.L.



01.04.2021



**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

**INDICE**

1. PREMESSA .....	3
1.2 Contributi specialistici .....	3
2. ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA .....	4
2.1 Dati generali.....	5
2.2 Motivazioni del progetto.....	5
2.3 Descrizione del progetto.....	6
3. ANALISI DEI PIANI E PROGRAMMI SOVRAORDINATI.....	7
4. VALUTAZIONI SPECIFICHE SULLE COMPONENTI AMBIENTALI.....	9
4.1 Suolo e sottosuolo.....	9
4.2 Idrografia superficiale.....	12
4.3 Paesaggio rurale .....	13
4.4 Analisi archeologica .....	15
4.5 Valutazioni di impatto acustico.....	15
4.6 Traffico .....	16
4.7 Qualità dell'aria.....	17
4.8 Bilancio Energetico e Clima.....	17
4.9 Rifiuti .....	18
5. MISURE DI MITIGAZIONE E MONITORAGGIO AMBIENTALE .....	18
6. INDICAZIONE D'EVENTUALI IPOTESI PROGETTUALI ALTERNATIVE.....	19
7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE DI COMPATIBILITÀ.....	20

**INDICE TABELLE**

Tabella 1 – Tabella sintetica riepilogativa dei dati di progetto. ....	5
--	---

**INDICE FIGURE**

Figura 1 – Stralcio della Tavola R3.2 del RUE di Reggio Emilia A) e della proposta di variante urbanistica B).....	4
Figura 3 –Quadro riassuntivo delle principali sorgenti sonore aziendali.....	15

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

**1. Premessa**

Il presente documento costituisce la Sintesi Non tecnica a supporto della proposta di variante urbanistica ai vigenti strumenti Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Reggio Emilia, che si rende necessaria ai fini della realizzazione del progetto di ampliamento della ditta "ZANNI SRL", da realizzare in Via Umberto Cantù in Comune di Reggio Emilia, loc. Marmiolo.

In particolare, l'intervento proposto si inquadra nell'ambito di una richiesta di attivazione di Procedimento Unico ai sensi dell'art.53, comma 1, lettera b) della L.R. 24 del 21 dicembre 2017, che prevede la possibilità della contestuale presentazione della richiesta di Permesso di Costruire e della Variante Urbanistica per la trasformazione.

La proposta di variante urbanistica prevede la ripermimetrazione dell'area a destinazione "Impianti produttivi isolati in ambito agricolo" con un ampliamento della attuale zonizzazione verso ovest compensata dalla diminuzione della medesima verso est; la proposta non apporta variazioni alla superficie totale dell'ambito ma alla forma del perimetro dell'ambito.

Il presente Rapporto ambientale contiene l'analisi della fattibilità e la compatibilità ambientale/territoriale delle opere e degli interventi previsti, derivanti dall'attuazione della variante agli strumenti urbanistici.

**1.2 Contributi specialistici**

I contenuti del presente documento sono sviluppati secondo quanto prescritto all'Allegato VI del D. Lgs.04/08 (*Contenuti del Rapporto ambientale di cui all'art.13*) nonché dell'art. 18 della L.R. 24/17 e si sono basati sui contenuti e le analisi delle seguenti relazioni specifiche:

- Relazione invarianza idraulica.
- Relazione conformità L 13/1989.
- Relazione geologica e pericolosità sismica di base, Piano di gestione rischio alluvioni (DGR 1300/2016).
- Relazione tecnica ed elaborati di progetto – DGR 967/2015 e 1715/2016.
- Valutazione acustica: Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà circa il rispetto dei limiti di rumore.
- Relazione archeologica.
- Relazione geologica e sismica 2014.
- Relazione di variante urbanistica.
- Relazione di localizzazione territoriale.
- Relazione Sviluppo e Mobilità.
- Relazione energetica.

**SINTESI NON TECNICA**

	<p><b>PROCEDIMENTO UNICO</b> ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017</p>
---	---

- Piano di manutenzione.
- Relazione di mitigazione ambientale.
- Relazione carbon Zero.
- Relazione fotovoltaico.

## 2. Illustrazione della variante urbanistica

L'oggetto della richiesta di variante alla pianificazione urbanistica vigente, attraverso l'avvio del Procedimento Unico ai sensi dell'art.53, comma 1, lettera b) della L.R. 24 del 21 dicembre 2017, è la ripermimetrazione della attuale zona a destinazione "Impianti produttivi isolati in ambito agricolo". La suddetta area attualmente comprende dei fabbricati abitativi per una superficie pari a 2.740 mq, che si richiede di far rientrare nel "territorio rurale" a fronte dell'ampliamento della medesima verso ovest, in adiacenza al lotto occupato dai fabbricati produttivi su terreni di proprietà del Sig. Zanni Mauro: in particolare, la proposta di variante prevedrebbe la possibilità di edificare i circa 900 mq previsti in progetto, e di destinare la restante porzione di area oggetto di cambio di destinazione (circa 1840 mq.) a pertinenze del complesso produttivo, quali cortili, passaggi, aree di manovra e verde di ambientamento.

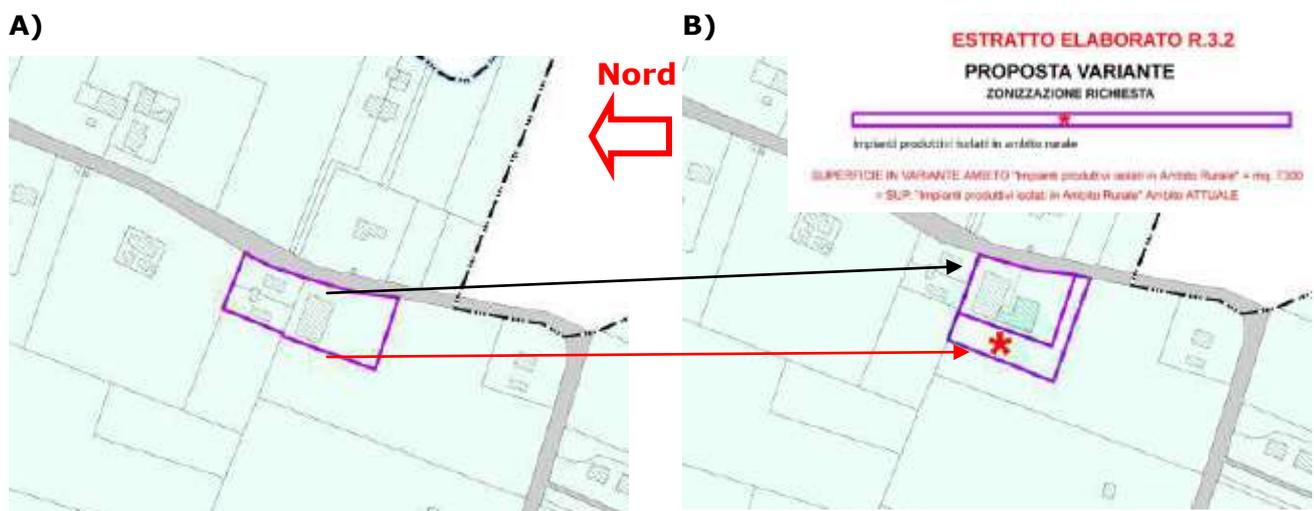


Figura 1 – Stralcio della Tavola R3.2 del RUE di Reggio Emilia A) e della proposta di variante urbanistica B).

La porzione di territorio oggetto dell'ampliamento ha attualmente come destinazione urbanistica prevista dal RUE "Territorio Rurale - AVP Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva". Nella Figura 1 si riporta un estratto dell'attuale tavola 3.2 del RUE e della Proposta di Variante della zonizzazione.

### SINTESI NON TECNICA

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

Come già anticipato, la proposta di variante urbanistica ai vigenti strumenti Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del comune di Reggio Emilia si rende necessaria ai fini della realizzazione del progetto di ampliamento della ditta "ZANNI SRL", da realizzare in Via Umberto Cantù in Comune di Reggio Emilia, di seguito descritto.

**2.1 Dati generali**

I dati generali relativi alla richiesta di avvio del procedimento unico relativo a variante alla pianificazione urbanistica vigente, sono riassunti nella tabella sottostante:

<b>Titolo</b>	AMPLIAMENTO IMPIANTO PRODUTTIVO IN VIA CANTU' LOCALITA' MARMIROLO DITTA ZANNI SRL
<b>Area d'intervento</b>	TERRITORIO RURALE- AMBITO AD ALTA VOCAZIONE AGRICOLA, PSC DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA
<b>Soggetto proponente</b>	<b>Zanni s.r.l.</b> Via U. Cantù 17 - 42120 Località Marmirolo (RE)
<b>Comune</b>	Reggio Emilia
<b>Provincia</b>	Reggio Emilia

Tabella 1 - Tabella sintetica riepilogativa dei dati di progetto.

Il sito oggetto della richiesta di ampliamento di un impianto produttivo dell'Azienda Zanni s.r.l. è ubicato nel Comune di Reggio Emilia, in Provincia di Reggio Emilia, nel settore sud orientale del territorio comunale, ad ovest dell'abitato di Rubiera.

Il sito in oggetto si inserisce in un contesto prevalentemente rurale: sul limite orientale corre Via Umberto Cantù, mentre sui lati occidentale e meridionale si estendono aree agricole. L'uso del suolo dell'ambito in oggetto e di un ampio intorno vede la presenza di seminativi avvicendati.

Dal punto di vista catastale l'area è individuata nel Foglio 258 mappali 195-309 e in particolare l'area oggetto di richiesta di variante urbanistica si colloca nel mappale 318.

**2.2 Motivazioni del progetto**

La ditta Zanni srl, con l'adozione esclusiva, per tutti i macchinari dell'impianto della tecnologia di tessitura senza cuciture WholeGarment® della giapponese Shima Seiki, avvenuta nel 2008 ha visto ottimi risultati economici e reddituali, con una costante di fatturato, sempre accompagnati da una continua creazione di valore e un graduale irrobustimento della struttura patrimoniale e finanziaria.

Questo ha permesso di aumentare il numero di dipendenti fino agli attuali 26, livello occupazionale che verrà mantenuto nonostante gli effetti sul comparto produttivo industriale italiano della pandemia in corso; l'ampliamento dello stabilimento, oggetto della proposta di

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

variante urbanistica, si stima che permetterà l'assunzione di almeno altri dieci dipendenti, con un valore in termini socio-economici importanti.

### **2.3 Descrizione del progetto**

L'intervento consiste nella realizzazione, in adiacenza alla porzione di edificato esistente, di una nuova struttura ad uso produttivo, da destinare a laboratorio per le lavorazioni di maglieria svolte dalla ditta richiedente, con parte della stessa destinata a magazzino e a servizi per il personale. L'ampliamento sarà realizzato con struttura prefabbricata in CAV, costituita da pilastri poggianti su plinti di fondazione, travi e tegoli di copertura e avrà una estensione massima di 900 mq.

La progettazione dell'intervento viene redatta tenendo in considerazione le disposizioni di cui all'art.62 delle Norme di RUE, contenenti le misure per un corretto "Impatto Paesaggistico degli edifici in territorio rurale".

In particolare, l'intervento viene realizzato in adiacenza agli altri edifici esistenti, rispettando la tipologia, la sagoma e l'aspetto cromatico dell'edificato esistente, in posizione tale da salvaguardare "le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici" (quali canali, fossi di scolo, ponticelli, ecc.).

Non è prevista la modifica degli accessi carrai esistenti, mentre l'intervento comporterà la modifica della viabilità interna, con la realizzazione del percorso perimetrale al fabbricato in asfalto.

La restante porzione del lotto rimarrà a verde, con l'impianto di essenze autoctone quali Prunus, Carpini e Gledizia (in quantità conforme alle indicazioni delle NTA a proposito di densità arborea ed arbustiva), disposti in filare lungo i fronti dell'edificio in ampliamento, con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dalle prospettive Nord, Sud ed Ovest. Dal fronte Est l'intervento risulta in posizione retrostante la porzione di edificato esistente, non alterando pertanto la vista del complesso da tale posizione.

#### **2.3.1 Area interessata dalle opere**

Il complesso produttivo esistente risulta edificato su particelle con diversa intestazione catastale, di cui una porzione di proprietà del sig. Zanni Mauro, una altra di proprietà della ditta Zanni srl, ed infine una terza porzione intestata a CREDEMLEASING IMMOBILIARE.

Il terreno interessato dal progetto di sviluppo proposto risulta invece interamente di proprietà del sig. Zanni Mauro.

L'intervento viene proposto dalla ditta Zanni srl, munita delle idonee deleghe/procure delle altre proprietà interessate. Infine, tutta la porzione comprendente i fabbricati abitativi risulta di proprietà del sig. Zanni Mauro.

#### **SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

Le aree edificate del complesso ricadono sul territorio del Comune di Reggio Emilia, più esattamente nella porzione Sud Est del territorio comunale, in località Marmirolo. L'Agenda del Territorio di Reggio Emilia individua le aree nel Comune di Reggio Emilia al foglio 258 mappali 195 – 309 - 318.

Le aree costituenti il complesso attuale sviluppano una superficie complessiva di 4.560 mq. La richiesta di progetto prevede l'ampliamento del complesso di una superficie di 2.740 mq., per una estensione complessiva di 7.300 mq.

### 3. Analisi dei piani e programmi sovraordinati

Dal punto di vista programmatico sono stati oggetto di disanima gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale riguardanti l'ambito interessato dallo studio. I principali strumenti di *pianificazione generale territoriale ed urbanistica* analizzati sono:

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Reggio Emilia.

- **P.1** – *Ambiti di Paesaggio*
- **P.2** – *Rete ecologica polivalente*
- **P.5 A** – *Zone, sistemi ed elementi della tutela paesaggistica*
- **P.7** – *Carta delle delimitazioni delle fasce fluviali*
- **P.7bis** – *Reticolo secondario di pianura. Carta delle aree potenzialmente allagabili (PAI-PTCP)*
- **P.10a** – *Carta delle tutele delle acque sotterranee e superficiali*
- **P.11** – *Carta degli impianti e rete tecnologiche*

Non si è evidenziato elementi ostativi alla realizzazione della variante urbanistica in progetto.

#### Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni

Come si può desumere dalle cartografie del PGRA, l'area ricade:

- nell'ambito P1 (alluvioni rare), per quanto riguarda il reticolo principale
- nell'ambito P2, interessato da "alluvioni poco frequenti", per quanto riguarda il reticolo secondario di pianura.

Nel rispetto di quanto individuato in mappa, ci si dovrà pertanto attenere alle disposizioni specifiche riportate al punto 5.2 della normativa secondo le quali si dovrà garantire, anche a tutela della vita umana, misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture nonché, nel rispetto dell'invarianza idraulica, interventi finalizzati a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e che siano atti a contribuire alla difesa idraulica del territorio.

#### **SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

Dalla analisi redatta si conclude che la documentazione tecnica di supporto alla procedura abilitativa dovrà comprendere una valutazione che consenta di definire gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità idrauliche rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione.

Piano Strutturale Comunale

Dal confronto con la tavola P7.1-Tutele paesaggistico ambientali del PSC si evince che la porzione oggetto di proposta di variante non ricade in nessun ambito zonizzato, ovvero non presenta vincoli di natura né paesaggistica né ambientale.

Dalla Tavola P7.2 Sud-Tutele storico-culturali si evince che la proposta di variante non ricade in ambiti vincolati; è in adiacenza ad una viabilità definita storica dal PTCP che non è interessata dalla presente proposta.

Alla procedura di richiesta di permesso a costruire e alla presente istanza, è comunque allegata una specifica relazione Archeologica eseguita da tecnici esperti, al fine di valutare le effettive condizioni dell'area di interesse e le eventuali problematiche riscontrabili per gli interventi proposti e il parere favorevole della Soprintendenza del 2014.

La proposta di variante non ricade in nessun elemento della rete ecologica comunale.

RUE

Il Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24 del 21 dicembre 2017 prevede la contestuale presentazione della richiesta di Permesso di Costruire e della variante urbanistica per la trasformazione, avente come oggetto la proposta di ripermimetrazione dell'attuale ambito "*Impianti produttivi isolati in ambito agricolo*", escludendo la superficie comprendente i fabbricati abitativi (2.740 mq.), per traslare tale consistenza a ridosso del lotto occupato dai fabbricati produttivi, su di un terreno di proprietà del sig. Zanni Mauro con destinazione urbanistica prevista dal RUE "Territorio Rurale - AVP Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva"

La proposta di variante urbanistica, in attuazione dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017, promuove la classificazione in ambito "*Impianti produttivi isolati in ambito agricolo*" dell'area interessata dal progetto di ampliamento del complesso produttivo, per dare continuità alle altre aree già così classificate ed edificate.

La tavola R 3.2, di cui sotto, riportiamo uno stralcio per l'area di interesse, come sintesi delle previsioni di piano e alle norme del RUE Capitoli IX e X.

La proposta di variante così articolata prevede la possibilità di edificare i circa 900 mq di stabilimento in adiacenza all'esistente e di destinare la restante porzione di area oggetto di

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

cambio di destinazione (circa 1840 mq.) a pertinenze del complesso produttivo, quali cortili, passaggi, aree di manovra e verde di ambientamento.

La progettazione dell'intervento viene redatta tenendo in considerazione le disposizioni di cui all'art.62 delle Norme di RUE, contenenti le misure per un corretto "Impatto Paesaggistico degli edifici in territorio rurale" le cui misure vengono descritte nella Relazione di Mitigazione ambientale e riportate nella tavola "Studio di inserimento paesaggistico"

Per quanto riguarda la porzione da stralciare, relativa agli edifici residenziali da "Impianti produttivi isolati in ambito agricolo" a "AVP -ambito agricolo ad alta vocazione produttiva". trattasi di una trasformazione che restituisce territorio da fini produttivi a fini agricoli quindi migliorativo.

Le successive analisi e considerazioni porranno, quindi, maggiore attenzione sulla porzione di ambito in ampliamento.

## **4. Valutazioni Specifiche sulle componenti Ambientali**

Con particolare riferimento all'influenza sul verde e paesaggio, sul suolo e sottosuolo e sull'ambiente idrico superficiale e sotterraneo. Tali effetti ambientali sono riconducibili alle caratteristiche degli insediamenti sopra descritti in grado di esercitare una pressione ambientale in una zona attualmente destinata in parte a coltivazioni agricole ed in parte già insediata, nella porzione a occidente del sito in oggetto.

### **4.1 Suolo e sottosuolo**

L'area in oggetto di studio, posta alla quota media di 63 m s.l.m., è sita a sud di Marmirolo, a E/NE di Piazza di Sabbione.

Più precisamente il terreno in esame è ubicato ad occidente della Fossetta, a valle di Podere Campasso, ad occidente di Via Cantù, da cui si accede direttamente allo stabilimento in essere. Di seguito si riportano le risultanze della Relazione Geologica redatta dal Dott. Guido Barbieri a supporto della fattibilità dell'ampliamento oggetto della presente di istanza.

Le indagini hanno riscontrato la presenza di un tipico deposito alluvionale costituito in prevalenza da materiali coesivi (limi ed argille, talora ad elevata componente organica e torbosa) a cui, in modo irregolare, si alternano livelli di limi sabbiosi, sabbie limose e sabbie.

In conformità con quanto richiesto dall'allegato A3 del DGR 630/2019 e dal punto 7.11.3.4.2. delle NTC 2018, le analisi eseguite con l'ausilio del programma LIQUITER della Ditta Geostru, che il primo sottosuolo presenta un rischio di liquefazione molto basso con IPL nullo in CPT2 mentre risulta essere basso in CPT1 con un IPL pari a 0.23.

### **SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

Nelle conclusioni della relazione geologica a supporto del progetto si evince che:

*Sulla base dei parametri geomeccanici del terreno acquisiti con le indagini si è proceduto alla valutazione del peso di volume ( $\gamma$ ), dell'angolo di attrito interno ( $\phi$ ), della coesione non drenata ( $C_u$ ), della coesione efficace ( $c'$ ), del modulo edometrico ( $M_o$ ) e del modulo elastico ( $E$ ) per gli strati che caratterizzano il primo sottosuolo.*

*Suddetti valori potranno essere utilizzati per il dimensionamento strutturale in conformità con quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018. Si consiglia di impostare la base d'appoggio delle fondazioni, previo accertamento con precisione durante le fasi di scavo, a 1.5 m dal piano campagna.*

*Verifiche effettuate nei fori di sondaggio hanno evidenziato la presenza d'acqua a 2.65 m dal p.c. nei fori di sonda del 2001 mentre attualmente nelle prove di marzo 2021 la falda è stata rinvenuta a 1.5 m; è altresì vero che si tratta di una falda leggermente in pressione che risente delle variazioni stagionali.*

*Non potendo quindi escludere, un'interazione dell'acqua con il piano d'appoggio delle future strutture fondali, è opportuno procedere ad un loro adeguato dimensionamento affinché esse possano opporsi efficacemente nei confronti di un'eventuale spinta idrostatica. Per non incrementare ulteriormente l'ammollimento del terreno alla loro base, è altresì necessario che tutte le acque meteoriche e di scarico vengano raccolte ed allontanate, utilizzando tubazioni e raccordi a perfetta tenuta, in direzione della rete drenante principale.*

*Vista la prevalente natura coesiva del primo sottosuolo, un ristagno d'acqua ed il successivo essiccamento del terreno in concomitanza di periodi stagionali particolarmente secchi, può comportare l'insorgere di un abbassamento anomalo alla base delle fondazioni e quindi essere pericoloso per la staticità delle strutture in elevazione.*

*Si consiglia pertanto di non mettere a dimora, nelle immediate vicinanze del fabbricato, piante a radice profonda idroesigenti quali ad esempio aceri e betulle e di non lastricare eccessivamente con porfidi o asfalto le aree circostanti il fabbricato che, nel tempo, possono essere causa non secondaria dell'insorgere di pericolosi fenomeni di consolidazione del terreno che possono compromettere la staticità delle strutture in elevazione.*

*Nel rispetto di quanto in precedenza esposto e delle disposizioni delle leggi vigenti, siano esse nazionali che regionali D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni") che prescrivono un'attenta verifica delle strutture in funzione delle caratteristiche del primo sottosuolo, si attesta l'idoneità del terreno all'attuazione dell'intervento edilizio in progetto e si concede quindi parere geologico favorevole.*

Per l'analisi di Risposta sismica locale si fa riferimento alla *Relazione Geologica* redatta dal Dott. Guido Barbieri nel 2021, a supporto della fattibilità dell'ampliamento oggetto della presente di istanza.

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

*Sono stati pertanto ottenuti due diversi fattori di amplificazione sismica, 1.47 con la Risposta sismica locale semplificata secondo le NTC2018 e 1.7 con l'analisi semplificata di 2° livello in sito secondo il DGR 360/2019. Per il futuro dimensionamento delle strutture, si dovrà pertanto tenere in considerazione i vari fattori di amplificazione; non emergendo particolari criticità, si ritiene opportuno che venga utilizzato il Fattore di Amplificazione di 1.47 da NTC 2018 come valore medio dei vari  $F_a$ , da cui deriva al sito una  $a_{max}$  pari a 0.241 g.*

Idrogeologia

L'area di interesse si colloca nella zona di transizione fra la Pianura Alluvionale Appenninica e le Conoide Alluvioni Appenniniche, in particolare Conoide Crostolo-Tresinaro.

In concomitanza dell'intervento di ampliamento precedente (anno 2014) l'area in oggetto è stata sottoposta ad indagini geologiche complete di prove penetrometriche per la valutazione dei terreni. Tali prove hanno rilevato la presenza della falda freatica ad una profondità di 2.65 m dal piano di campagna mentre nelle prove del Marzo 2021 a quota di 1.5 m dal pdc; è altresì vero che si tratta di una falda leggermente in pressione che risente delle variazioni stagionali.

Ad ulteriore conferma che l'acquifero freatico ha sede nei livelli di natura granulare, principalmente nel banco litoide, le isopieze della Carta dell'Idrogeologia e Vulnerabilità - Tav. n.2 del QCG del Piano Strutturale Comunale adottato nel febbraio 2009 ce ne segnala una profondità tra i 3 m ed i 5 m. La Carta Idrogeologica evidenzia inoltre che la direzione del flusso idrico sotterraneo è da SO verso NE. A prescindere dall'acquifero freatico superficiale che ha sede entro il primo livello permeabile, come sottolineato qui soprattutto entro il banco di ghiaie, per quanto concerne invece i pozzi esistenti in zona essi traggono alimento dai banchi di sabbia e ghiaia che caratterizzano i depositi alluvionali di età pleistocenica.

**Valutazione degli effetti della variante urbanistica sulla componente suolo e sottosuolo**

Gli effetti sulla componente suolo e sottosuolo relativi all'attuazione della variante urbanistica ovvero alla realizzazione del progetto di ampliamento, sono ascrivibili al materiale di scavo per le fondazioni e per le opere di urbanizzazione che possono essere definite modeste.

Previa verifica della conformità alla norme vigenti in materia di Terre e Rocce da scavo, i volumi di terra derivanti dagli scavi potrà essere per lo più riutilizzato in loco o qualora si riscontrasse un eccesso di materiale lo stesso sarà smaltito in pubblica discarica.

Non sono previsti interventi che possano causare inquinamenti del sottosuolo.

La provenienza delle acque utilizzate per l'alimentazione dello stabilimento è esclusivamente di provenienza acquedottistica.

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

**4.2 Idrografia superficiale**

L'odierno tessuto idrografico, specie quello di ordine minore, discende direttamente dalla parcellizzazione agraria e rappresenta il risultato delle vicende che nel tempo e nello spazio hanno determinato il costituirsi della pianura.

Per le successive analisi si fa riferimento alla Relazione Idraulica allegata alla istanza di variante urbanistica.

L'area di intervento, secondo le cartografie del PGRA, ricade in zona a pericolosità P2 (alluvione poco frequente) del reticolo secondario di pianura e in zona P1 (alluvioni rare) del reticolo principale. Pertanto, l'area è sottoposta alle disposizioni specifiche di cui al punto 5.2 della DGR 1330/2016.

E' pertanto necessario che in sede di progetto esecutivo siano previsti tutti i possibili accorgimenti necessari per mitigare il rischio e garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità idraulica.

Acque meteoriche

Come si evince dall'elaborato di rilievo e dalla planimetria di progetto, l'area del comparto presente e futuro, è posta ad una quota più alta della strada via Cantù di circa 35 cm.

Il comparto esistente è provvisto di rete di raccolta delle acque meteoriche ricadenti sulle superfici impermeabili (fabbricati e aree asfaltate) con scarico finale nel Cavo Fellegara IV che scorre in fregio al confine Est della proprietà.

La ditta Zanni Mauro (ora Zanni srl) ha richiesto ed ottenuto l'Autorizzazione Unica Ambientale nel 2015, relativa allo scarico dei reflui domestici in corpo idrico superficiale ai sensi del DLGS 152/06.

Il progetto della porzione in ampliamento, che convoglia nella rete esistente, viene redatto in modo tale da garantire l'invarianza idraulica verso il recettore delle acque meteoriche, e altresì dimensionato in modo da non creare criticità alla rete esistente.

Il calcolo del dimensionamento della rete scolante e del raccordo "strozzato" tra la rete in progetto e quella esistente, viene allegato alla domanda da presentare al Consorzio di Bonifica per il rilascio del previsto Nulla Osta / Concessione.

Da tale calcolo è emerso che, prevedendo di sovradimensionare leggermente la rete scolante, non si rende necessaria la realizzazione di un bacino di laminazione.

Protezione passiva

In riferimento alle misure di salvaguardia dei beni e delle strutture esposte adottate si evidenzia che le quote di pavimento della nuova struttura, planari alle quote dell'esistente,

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

risulteranno di circa 50 cm al di sopra del ciglio interno del Cavo Fellegara IV, garantendo il rispetto minimo della quota di sicurezza in caso di esondazione.

Altresì le dorsali elettriche, funzionali alle attività produttive, saranno realizzate in quota, in corrispondenza degli intradossi della copertura.

In fase progettuale non sono emerse altre problematiche legate all'eventualità di piene del corso d'acqua Cavo Fellegara IV.

Acque nere

La nuova rete convoglia le acque nere provenienti dai servizi igienici, previo trattamento in bacini di fitodepurazione, nella rete esistente.

L'intervento prevede di realizzare, in ampliamento di quello esistente, un bacino di fitodepurazione dimensionato in modo tale da soddisfare le esigenze del nuovo scarico, in base al numero di A.E. ragguagliati per l'uso.

Dopo il processo di depurazione le acque convoglieranno nella esistente rete interna di acque bianche, con recapito finale il Cavo Fellegara IV lungo la via Cantù.

Per una migliore comprensione di quanto descrittosi rimanda alle allegate tavole grafiche di stato attuale e di progetto.

**Valutazione degli effetti della variante urbanistica sulla componente idrografia superficiale**

Gli effetti sulla componente idrografia relativi all'attuazione della variante urbanistica ovvero alla realizzazione del progetto di ampliamento, sono ascrivibili all'eventuale intercettazione di fossi di scolo agricoli, privi di importanza in termini di deflusso delle acque meteoriche.

Andranno attuate tutte le misure ipotizzate in progetto per il mantenimento di superfici permeabili e il risparmio idrico come stabilito dal RUE.

Per quanto riguarda il sistema fognario, è previsto la separazione tra le acque meteoriche e le acque di scarico. In fase attuativa dovrà essere verificata con l'ente Gestore la capacità del sistema fognario esistente.

Non sono previsti interventi che possano causare inquinamenti delle acque.

E' necessario che in sede di progetto esecutivo siano attuati tutti i possibili accorgimenti necessari per mitigare il rischio e garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità idraulica dell'area.

**4.3 Paesaggio rurale**

Dala tavola di PTCP risulta che all'interno dell'area interessata dall'intervento non si collocano elementi o sistemi di pregio paesistico da tutelare.

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

**4.3.2 La fauna**

E' importante prevedere il corredo a verde di nuove aree di insediamento edilizio, qualunque ne sia la destinazione, e migliorare la dotazione delle aree edificate esistenti (con efficaci e adeguati interventi di manutenzione), al fine di agevolare ed enfatizzare il ruolo riconosciuto, e sopra descritto, al verde urbano. Ciò è tanto più fondamentale in un'area come quella in oggetto che si colloca al margine del territorio urbano, in area agricola, e che dovrà svolgere anche la funzione di ridefinizione del margine tra area rurale e urbanizzato, al fine di evitare il verificarsi di un fenomeno di "sfrangiamento paesaggistico" per l'assenza di una qualsivoglia opera di integrazione paesaggistica e funzionale tra edificato e area agricola.

**Opere mitigative in progetto**

Una porzione dell'ambito oggetto di ampliamento rimarrà a verde, con l'impianto di essenze autoctone quali Prunus, Carpini e Gledizia (in quantità conforme alle indicazioni delle NTA a proposito di densità arborea ed arbustiva), disposti in filare lungo i fronti dell'edificio in ampliamento, con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dalle prospettive Nord, Sud ed Ovest.

Dal fronte Est l'intervento risulta in posizione retrostante la porzione di edificato esistente, non alterando pertanto la vista del complesso da tale posizione.

Per quanto riguarda il fronte Ovest, la nuova perimetrazione del lotto, con l'aumento della distanza del fabbricato dal confine, permette la messa a dimora di essenze arboree in giusto numero e di adeguate dimensioni, rispetto alla disposizione attuale che non prevede nessuna fascia arborea di mitigazione.

L'ampliamento del lotto sarà recintato come l'attuale parte, con rete metallica su paline in ferro posta all'interno di siepe verde, costituita da essenze miste quali Laurus ed Edera.

**Valutazione degli effetti della variante urbanistica sulla componente paesaggio**

L'intervento, in considerazione del limitato sviluppo in altezza della struttura (se paragonato ad edifici produttivi a destinazione agricola quali stalle, fienili e depositi con altezze di molto superiori), del fatto che viene realizzato a ridosso del corpo edificato esistente, ad un livello di pavimento inferiore rispetto al piano di campagna circostante (da 10 a 70 cm.), e in considerazione delle misure di mitigazione che saranno messe in atto, non incide sulla percezione d'insieme del paesaggio agricolo, né del complesso edilizio e delle preesistenze storiche.

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

**4.4 Analisi archeologica**

All'istanza inviata alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia, e Ferrara per la richiesta di parere per intervento edilizio ai sensi dell'art. 5 Capo II RUE di Reggio Emilia, in coerenza con l'art. 53 LR24/2017, è stato rilasciato, da parte dell'ente, il Nulla Osta (prot. 4309 del 25.02.2021) con parere favorevole alla realizzazione dell'opera.

**4.5 Valutazioni di impatto acustico**

Per la valutazione degli scenari acustici indotti dalla variante urbanistica, si fa riferimento all'elaborato *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà circa il rispetto dei limiti di rumore*.

Lo scenario zero, cioè lo stato attuale, prevede l'analisi delle sorgenti sonore (fisse e mobili, esterne ed interne), di seguito elencate.

Il metodo previsionale adottato per valutare l'impatto acustico futuro aziendale, si basa sulla determinazione del quadro emissivo di progetto, di seguito riassuntivo

Sorgente sonora	Modello macchina	Descrizione	Ubicazione sorgente	Altezza dal suolo	Tempi di funzionamento
<b>Sorgenti esistenti</b>					
S1	Daikin EWYQ032BAWP	Macchina riscaldamento/raffreddamento a pompa di calore per locali interni	Esterno in copertura al corridoio di collegamento dei reparti esistenti	6.5 m	12 h/gg (diurno)
S2	Daikin RYQ12U7Y1B	Macchina riscaldamento/raffreddamento a pompa di calore per locali interni	Esterno in copertura al corridoio di collegamento dei reparti esistenti	6.5 m	12 h/gg (diurno)
S3	AERMEC MDS450T	Macchina raffreddamento reparto macchine	Esterno in copertura lato est al reparto "Laboratorio" esistente	6.5 m	12 h/gg (diurno)
Sint1	Shima Seiki Mach2x153	N.32 macchine da maglieria	Interne all'attuale corpo di fabbrica	a terra nei reparti di produzione	24 h
<b>Nuove sorgenti di progetto</b>					
S4	Daikin/AERMEC	Macchina per riscaldamento del nuovo reparto d'ampliamento	Esterno in copertura lato est dell'ampliamento di progetto	6.5 m	12 h/gg (diurno)
Sint2	Shima Seiki Mach2x153	N.10 macchine da maglieria	Interno al nuovo ampliamento di progetto	a terra nel reparto di produzione	24 h

Figura 2 –Quadro riassuntivo delle principali sorgenti sonore aziendali

Per quanto riguarda le sorgenti mobili, l'ampliamento del fabbricato comporta un aumento di produzione che avrà come effetto un incremento nel flusso di traffico veicolare in entrata ed in uscita dal lotto, grazie al maggior numero di addetti impiegati nell'attività, e ad un aumento delle materie prime in entrata e del prodotto finito in uscita; suddetti prodotti "viaggiano", infatti, su gomma.

Per la determinazione del traffico indotto complessivo, diurno, si è considerato che gli addetti impiegati, dopo la realizzazione del progetto, sarà in aumento di circa 10 persone e che l'aumento del traffico, per consegna e ritiro prodotti per le lavorazioni, sia quantificabile in 10 accessi settimanali in più, perlopiù di furgoni.

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

Le emissioni sonore mobili complessive saranno le seguenti:

- 120 transiti giornalieri in ingresso/uscita di mezzi leggeri (autovetture)
- 16 transiti giornalieri in ingresso/uscita di mezzi semi pesanti a due assi (furgoni)
- 2 transiti giornalieri in ingresso/uscita di mezzi pesanti > 3,5 t (autoarticolati)

Al fine di valutare la previsione di incremento acustico, Il dotto. Cervi Lorenzo in data mercoledì 17 marzo 2021, ha eseguito un rilievo fonometrico nei punti di misura al confine aziendale effettuati nell'assetto attuale di fabbrica, le cui risultanze sono allegate nella Relazione Acustica a cura del Dott. Cervi Lorenzo.

Le misure effettuate nei punti al confine aziendale P1, P2 hanno dimostrato che il livello continuo equivalente di pressione sonora è influenzato soprattutto dal contributo del traffico veicolare incidente su via Cantù, su cui si affaccia sia il lato est aziendale sia le due abitazioni private poste ad est della stessa.

Presso tutti i punti di misura fonometrica eseguiti al confine aziendale il limite assoluto di immissione di classe III relativo al periodo diurno e notturno, in cui si registra attività aziendale, risulta pienamente rispettato.

Dalle valutazioni, emerse dal tecnico in acustica e riportate nella relazione specifica, si evidenzia che le modifiche progettuali consentiranno di mantenere un basso impatto acustico aziendale nel rispetto dei limiti acustici vigenti sia in periodo diurno che in periodo notturno.

#### **4.6 Traffico**

In considerazione del fatto che le unità impiegate dopo la realizzazione del progetto sarà in aumento di circa 10 persone, si deduce che l'aumento del traffico sulla via Cantù sarà quantificabile in 10 autovetture agli orari di ingresso (approssimativamente tra le ore 7.40 e le ore 7.50 e tra le 13.15 e le 13.20) e di 10 autovetture agli orari di uscita (approssimativamente tra le ore 12.05 e le ore 12.15 e tra le ore 17.35 e le ore 18).

L'aumento del traffico per consegna e ritiro prodotti per le lavorazioni è invece quantificabile in 10 accessi settimanali in più, perlopiù di mezzi semi pesanti quali furgoni.

#### **Valutazione degli effetti della variante urbanistica sulla componente traffico**

Si può ritenere che l'aumento di traffico previsto e prevedibile, a carico peraltro di un asse viario mediamente poco trafficato, non determinerà emissioni di carattere acustico tali da superare i limiti imposti per la presentazione di studio di impatto acustico, e altresì non determinerà la creazione di possibili cause di congestione o sofferenza per la circolazione veicolare.

#### **SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

**4.7 Qualità dell'aria**

Dal punto di vista della qualità dell'aria l'attività aziendale in essere e quella in progetto non crea alcuna emissioni in atmosfera; l'attuale stabilimento, assoggettato ad AUA, ha infatti solo l'autorizzazione relativa allo scarico in un corpo idrico superficiale.

Inoltre, considerati gli esigui flussi di traffico e i pochi recettori sensibili prossimi all'area, si ritiene che non si rendano necessarie misure mitigative sulla componente qualità dell'aria.

**4.8 Bilancio Energetico e Clima**

La Regione Emilia-Romagna è dotata del "Piano energetico regionale 2030" e del "Piano Triennale di Attuazione 2017-2019" i cui elaborati sono stati approvati con deliberazione n. 1284/2016. Il Piano Energetico Regionale (PER) è stato redatto in conformità a quanto previsto dalla L.R. 26/2004 in materia di disciplina generale della programmazione energetica.

In coerenza con il piano regionale, il nuovo intervento prevede l'installazione di pompe di calore per la climatizzazione sia della zona servizi che delle aree produttive, con impianto di irradiazione a pavimento.

La valutazione energetica dei fabbricati in ampliamento è stata eseguita nel rispetto dei contenuti e limiti del DGR 967/2015 e 1715/2016; pertanto, utilizzando i parametri contenuti nella norma, considerando una superficie coperta di circa 900 mq., si ottiene la dotazione minima di FV da inserire nell'intervento:

$$\text{FV per il FABBRICATO IN PROGETTO } P = 900/50 = 18 \text{ kwp}$$

Tali conclusioni verranno comunque meglio specificate e approfondite nel Progetto dell'Impianto elettrico e Fotovoltaico che sarà redatto e depositato prima dell'inizio dei lavori.

**4.8.2 Riduzione di CO<sub>2</sub>**

In riferimento alla Progettazione Energetica redatta dall'Ing. Manghi Giancarlo della ditta GM si evince che nella scelta degli interventi proposti al fine di ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub>, si è considerato come prioritario il miglioramento dell'efficienza energetica del sistema edificio-impianto rispetto agli standard minimi previsti dalla normativa regionale vigente, sia attualmente (più restrittiva), sia al momento dell'implementazione della metodologia di calcolo "Carbonzero".

Per la quota residua di emissione di CO<sub>2</sub>e da abbattere si è ipotizzato a compensarla con l'acquisizione di crediti volontari di emissioni (Verified Emission Reductions -"VERs") il cui valore è stato posto pari a 5,00 €/tCO<sub>2</sub>e, ovvero in linea con le attuali quotazioni del mercato dei crediti volontari. Le quote di emissione compensate sono state calcolate in un arco temporale di 20 anni ed il controvalore economico dei VERs versato dai proponenti l'iniziativa

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

al Comune di Reggio Emilia dovrà essere utilizzato dall'Amministrazione Comunale al fine di promuovere e sviluppare progetti mirati ad abbattere le emissioni di CO2 quali: ampliamento della rete di piste ciclabili, piantumazione di biomassa arborea, efficientamento degli edifici pubblici, realizzazione di quote di collettive di FER, ecc...

**4.9 Rifiuti**

La gestione dei rifiuti all'interno del nuovo lotto di intervento sarà realizzata in maniera identica a quella dello stabilimento esistente, in continuità con il quale sarà realizzato l'ampliamento del fabbricato produttivo e le relative opere accessorie oggetto di proposta di variante.

**5. Misure di mitigazione e monitoraggio ambientale**

La progettazione planimetrica e architettonica dell'intervento viene redatta tenendo in considerazione le disposizioni di cui all'art. 62 delle Norme di RUE, contenenti le misure per un corretto *"Impatto Paesaggistico degli edifici in territorio rurale"*.

In particolare l'intervento viene realizzato in adiacenza agli altri edifici esistenti, rispettando la tipologia, la sagoma e l'aspetto cromatico dell'edificio esistente, in posizione tale da salvaguardare *"le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici"* (quali canali, fossi di scolo, ponticelli, ecc.) .

Non è prevista la modifica degli accessi carrai esistenti, mentre l'intervento comporterà la modifica della viabilità interna, con la realizzazione del percorso perimetrale al fabbricato in asfalto.

La restante porzione del lotto rimarrà a verde, con l'impianto di essenze autoctone quali Prunus, Carpini e Gledizia (in quantità conforme alle indicazioni delle NTA a proposito di densità arborea ed arbustiva), disposti in filare lungo i fronti dell'edificio in ampliamento, con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dalle prospettive Nord, Sud ed Ovest.

Dal fronte Est l'intervento risulta in posizione retrostante la porzione di edificio esistente, non alterando pertanto la vista del complesso da tale posizione.

Per quanto riguarda il fronte Ovest, la nuova perimetrazione del lotto, con l'aumento della distanza del fabbricato dal confine, permette la messa a dimora di essenze arboree in giusto numero e di adeguate dimensioni, rispetto alla disposizione attuale che non prevede nessuna fascia arborea di mitigazione.

L'ampliamento del lotto sarà recintato come l'attuale parte, con rete metallica su paline in ferro posta all'interno di siepe verde, costituita da essenze miste quali Laurus ed edera.

**SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

L'intervento, in considerazione del limitato sviluppo in altezza della struttura (se paragonato ad edifici produttivi a destinazione agricola quali stalle, fienili e depositi con altezze di molto superiori), del fatto che viene realizzato a ridosso del corpo edificato esistente, ad un livello di pavimento inferiore rispetto al piano di campagna circostante (da 10 a 70 cm.), e in considerazione delle misure di mitigazione che saranno messe in atto, non incide sulla percezione d'insieme del paesaggio agricolo, né del complesso edilizio e delle preesistenze storiche.

Altresì non modifica la disposizione generale dei percorsi interni e di accesso e rispetta la sistemazione idraulica del complesso edificato e dei fondi attigui (Norme di RUE art. 62).

Per una migliore comprensione di quanto esposto si rimanda agli elaborati grafici di stato attuale e di progetto allegati, nonché alle seguenti simulazioni fotografiche di confronto tra gli stati attuali e gli stati di progetto.

Con riferimento al Piano di Manutenzione allegato alla presente Variante Urbanistica si evince che, dal punto di vista idraulico il progetto prevede lo smaltimento delle acque meteoriche e nere attraverso un sistema di collettori, pozzetti e caditoie che garantiscano la tenuta idraulica del sistema rispetto alle portate e pressioni richieste.

#### Misure di monitoraggio ambientale

Con riferimento al Piano di Manutenzione, redatto in conformità alla art. 40 del DPR 554/99, allegato alla presente Variante Urbanistica si evince che il sistema idraulico dell'intervento in progetto prevede le verifiche di legge della capacità di tenuta dei collettori, che rispetto alle possibili anomalie riscontrabili nei collettori delle acque bianche o nere è prevista la pulizia da attuare con personale specializzato a cadenza: ogni 12 mesi.

## **6. Indicazione d'eventuali ipotesi progettuali alternative**

Gli interventi edificatori, quale quello in progetto, rispondono a un fabbisogno dell'azienda richiedente in quanto terreni di proprietà della medesima ma soprattutto perché in adiacenza allo stabilimento esistente.

Pertanto si ritiene allo stato attuale la migliore tra le alternative possibili per i soggetti attuatori del comparto.

#### **SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

## **7. Considerazioni conclusive di compatibilità**

Il presente Studio di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale accompagna la proposta di variante urbanistica relativa al progetto di ampliamento dello stabilimento della ditta Zanni srl, avviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 53 della LR 24/2017 relative al Procedimento Unico. Il progetto ha l'obiettivo di ampliare lo stabilimento per adeguare le aree di lavoro carico produttivo previsto in sostanziale aumento.

Il progetto, comprensivo della richiesta di variante urbanistica prevede il cambio di destinazione urbanistica della parte di terreno dove verrà realizzato l'ampliamento citato.

L'analisi condotta ha permesso di esprimere una valutazione per ogni componente ambientale analizzata; se ne riporta di seguito una sintesi, rimandando agli specifici paragrafi la trattazione completa e le eventuali elementi prescrittivi.

### **Risorsa idrica superficiali e sotterranee**

Andranno attuate tutte le misure ipotizzate in progetto per il mantenimento di superfici permeabili e il risparmio idrico come stabilito dal RUE.

Per quanto riguarda il sistema fognario, è previsto la separazione tra acque meteoriche e acque di scarico. In fase attuativa dovrà essere verificata con l'ente Gestore la capacità del sistema fognario esistente.

Gli effetti sulla componente idrografia relativi all'attuazione della variante urbanistica ovvero alla realizzazione del progetto di ampliamento, sono ascrivibili all'eventuale intercettazione di fossi di scolo agricoli, privi di importanza in termini di deflusso delle acque meteoriche.

Il progetto prevede la realizzazione di un impianto della rete bianca e nera allacciate all'esistente con le caratteristiche di dimensionamento e tenuta come da normative vigenti.

Non sono previsti interventi che possano causare inquinamenti delle acque.

Non si rilevano elementi di incompatibilità dal punto di vista idraulico, tuttavia in fase esecutiva è necessario siano attuati tutti i possibili accorgimenti necessari per mitigare il rischio e garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità idraulica dell'area.

### **Suolo sottosuolo**

Non si rilevano elementi di incompatibilità dal punto di vista geologico.

Gli effetti sulla componente suolo e sottosuolo relativi all'attuazione della variante urbanistica ovvero alla realizzazione del progetto di ampliamento, sono ascrivibili al materiale di scavo per le fondazioni e per le opere di urbanizzazione che possono essere definite modeste.

Previa verifica della conformità alla norme vigenti in materia di Terre e Rocce da scavo, i volumi di terra derivanti dagli scavi potrà essere per lo più riutilizzato in loco o qualora si riscontrasse un eccesso di materiale lo stesso sarà smaltito in pubblica discarica.

## **SINTESI NON TECNICA**

**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

Non sono previsti interventi che possano causare inquinamenti del sottosuolo.

**Paesaggio rurale**

La variante urbanistica propone risposte coerenti con gli obiettivi del territorio rurale, cercando contemporaneamente di realizzare un disegno progettuale che crea un'identità propria al sistema insediativo di quartiere esistente nel suo complesso.

L'intervento, in considerazione del limitato sviluppo in altezza della struttura (se paragonato ad edifici produttivi a destinazione agricola quali stalle, fienili e depositi con altezze di molto superiori), del fatto che viene realizzato a ridosso del corpo edificato esistente, ad un livello di pavimento inferiore rispetto al piano di campagna circostante (da 10 a 70 cm.), e in considerazione delle misure di mitigazione che saranno messe in atto, non incide sulla percezione d'insieme del paesaggio agricolo, né del complesso edilizio e delle presistenze storiche.

**Analisi archeologica**

Considerando la profondità prevista per la posa delle fondazioni della struttura in ampliamento (uguale o simile a quello delle fondazioni esistenti) che non interferisce con il paleosuolo più antico di età romana, si può dedurre che le considerazioni valide per la fase di ampliamento precedente siano valide anche per l'intervento proposto oggi.

Il parere favorevole della Soprintendenza, prot. 4309 del 25.02.2021 conferma quanto detto.

**Traffico**

Non si rilevano elementi di incompatibilità dal punto di vista della viabilità locale.

Si può ritenere che l'aumento di traffico previsto e prevedibile, a carico peraltro di un asse viario mediamente poco trafficato, non determinerà emissioni di carattere acustico tali da superare i limiti imposti per la presentazione di studio di impatto acustico, e altresì non determinerà la creazione di possibili cause di congestione o sofferenza per la circolazione veicolare.

**Rumore**

Le modifiche indotte dalla attuazione del progetto urbanistico consentiranno di mantenere un basso impatto acustico aziendale nel rispetto dei limiti acustici vigenti sia in periodo diurno che in periodo notturno.

**Aria**

Non si rilevano effetti significativi del progetto sulla componente esaminata.

**SINTESI NON TECNICA**



**PROCEDIMENTO UNICO**

ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA L.R. 24/2017

**Rifiuti**

Non si rilevano effetti significativi del progetto sulla componente esaminata.

**Dalle analisi e valutazioni svolte, si può pertanto concludere che la proposta di variante urbanistica e contestuale progetto di ampliamento non comporterà effetti negativi né sull'ambiente circostante studiato, né sui ricettori sensibili localizzati in prossimità dell'azienda.**

**SINTESI NON TECNICA**