

Comune di Reggio Emilia

Provincia di Reggio Emilia

VARIANTE
AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AREA DI
TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA Ap14
Mancasale, Reggio Emilia (RE)

Proponente:

MOTOR POWER COMPANY s.r.l.

via Leonardo Da Vinci 4 - 42024 Castelnovo Sotto (RE)

Proprietà:

MANCASALE IMMOBILIARE s.r.l.

via Nicolò Copernico 28/A - 42124 Reggio Emilia (RE)

Progetto architettonico e coordinamento:

ANDREA OLIVA ARCHITETTO

via L. Ariosto 17 - 42121 Reggio Emilia

tel-fax 0522 1713846

andrea@cittaarchitettura.it - andrea.oliva@archiworldpec.it

oggetto: SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO DI SOSTENIBILITA'

scala: -

data : DICEMBRE 2021

S.R.S.

PROPONENTE

Motor Power Company S.r.l.

SEDE LEGALE

Via Leonardo Da Vinci, 4
Castelnovo Di Sotto (RE).

SEDE INTERVENTO

Via F.lli Guerra s.n.c., Loc. Mancasale
42124, Reggio Emilia (RE)



TITOLO DEL PROGETTO

Variante al Piano Urbanistico Attuativo PUA AP-14 "Mancasale" (RE)
Verifica assoggettabilità a VAS/ValSAT

ELABORATO

Sintesi non Tecnica

rev.00

Il Tecnico incaricato
SIL ENGINEERING S.r.l.

Reggio Emilia, 23/12/2021



Sommario

PREMESSA	3
1. CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO	4
2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PROPOSTA.....	9
3. POTENZIALI EFFETTI ATTESI E MISURE DI MITIGAZIONE/ COMPENSAZIONE PREVISTE	15
4. CONCLUSIONI.....	19

Premessa

Il presente capitolo di Sintesi costituisce parte integrante del procedimento di VAS-ValSAT a cui è sottoposto la proposta di iniziativa privata in oggetto.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) consiste nella valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ed ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente, contribuendo all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, adozione e approvazione di detti piani e programmi, assicurando che siano coerenti con gli obiettivi di sostenibilità e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Il presente documento costituisce elaborato ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ("VAS/Valsat", o per semplicità espositiva anche solo "VAS") di una proposta di **Variante** al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato **AP-14 "Mancasale"**, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Reggio Emilia PG n. 23917/293 in data 10/12/2007.

Il progetto prevede la realizzazione di un piano urbanistico in località Mancasale, ovvero la realizzazione di n.3 lotti (denominati "A", "B" e "C") su terreno collocato tra via F.lli Guerra e Via Napoli, a Reggio Emilia (RE). L'area interessata dal progetto ha una superficie di **85.422 mq** ed è di proprietà di **Immobiliare Mancasale S.r.l.**. Il soggetto Proponente della Variante risulta essere la ditta **Motor Power Company S.r.l.**, che occuperà in futuro, con la propria attività, uno dei lotti previsti dal Piano

1. Caratteristiche dell'area di intervento

L'area di intervento è ubicata nel Comune di Reggio Emilia (RE), posta in località Mancasale, su terreno collocato tra via F.lli Guerra e Via Napoli, a Reggio Emilia (RE).

Rispetto al territorio comunale, l'area di intervento si trova nella zona nord della città di Reggio Emilia, ad una distanza di più di 5 km dal centro storico e circa 2,5 km dal centro di Bagnolo in Piano (RE), nell'area industriale di Mancasale. Il sito è collocato in un contesto urbanistico produttivo e polifunzionale di riqualificazione, in prossimità dell'area del depuratore Iren S.p.A. Si riporta di seguito una foto satellitare dell'area oggetto d'intervento (Fig. 1), ubicata alle coordinate: 44.746488, 10.64805 (WGS84) ($\cong$ baricentro del lotto).

La proposta riguarda la Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato **AP-14 "Mancasale"**, attraverso la realizzazione di nuovi n.3 lotti (denominati "A", "B" e "C") ad uso industriale/artigianale. La proposta prevede contestualmente la variazione di superfici di alcuni indici territoriali del Piano già approvato, nonostante la superficie utile e territoriale rimangano invariate (rispettivamente 34.168 mq e 85.422 mq).

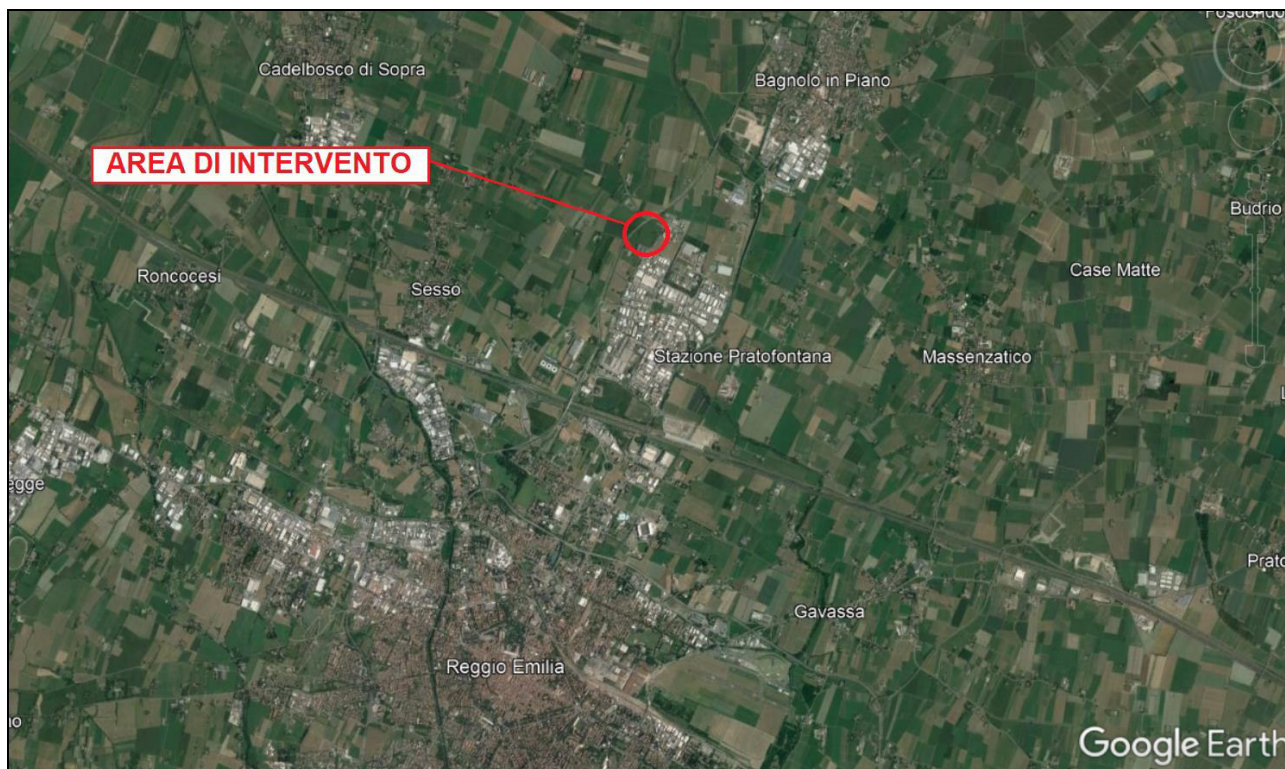


Figura 1 - localizzazione dell'area di intervento (ortofoto)

La zona di intervento risulta attualmente lasciata a prato stabile, di proprietà della società *Mancasale Immobiliare S.r.l.*, avente sede legale in via Niccolò Copernico n. 28/A, 42124 Reggio Emilia. L'intervento in oggetto riguarda una superficie territoriale di **85.422** mq, di cui 34.168 mq destinata a superficie utile. Il Proponente della Variante risulta essere la ditta *Motor Power Company S.r.l.*, avente sede legale in via Leonardo Da Vinci, 4 Castelnovo Di Sotto (RE).

Ad oggi il l'area vasta è pertanto da considerarsi monofunzionale e si organizza su un reticolo viario regolare, con tipologie insediative omogenee e un ritmo serrato tra l'edificato che lascia allo spazio aperto e al verde un ruolo solo marginale. Non si individuano usi sensibili in prossimità dell'area di intervento, quali strutture scolastiche o sanitarie.

L'area di intervento è contraddistinta da una superficie piana e continua i cui vincoli fisici sono imposti a Nord dal confine con via Napoli (e la rotatoria con la SP3), ad Ovest con la stessa SP3, ad Est con Via F.lli Guerra (quindi altre attività industriali) e a Sud con alcuni fabbricati esistenti e con Via Santi Grisante e Daria.

Nel complesso l'area vasta presenta un'elevata impronta antropica, sia per quanto riguarda la copertura del suolo che per la tipologia di attività svolte, in quanto trattasi dell'area industriale e produttiva più estesa in Provincia, in termini di superficie occupata.

L'area di intervento risulta invece costituita da terreno naturale inerbito, con vegetazione spontanea e filari di alberi.



Figura 2 - individuazione dell'area di intervento (Google Earth)

La superficie relativa al PUA approvato risulta essere di 85.422 mq, di cui 34.168 mq destinata a superficie utile. La variante al PUA prevede la realizzazione di n.3 lotti, con contestuale modifica di alcuni valori di superficie di Piano, tra cui la superficie edificabile, di parcheggi e del verde (pubblico e privato).

L'area in esame rimane al di fuori della zona soggetta al Piano di Assetto Idrogeologico, oltre la fascia C, come mostrato nella cartografia di riferimento denominata "Fasce PAI" (estratto tav. PTCP 2010 di Reggio Emilia); in questo caso il PAI rimanda direttamente alla disciplina degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

La falda scorre verso NE, a 3,2 m dal p.c. con escursioni stagionali, dovute alle piogge +/- di 80 cm. Ma la natura limoso argillosa del suolo e la presenza di ampie aree impermeabilizzate rende difficile la ricarica da pioggia e lo scambio con il reticolo idrografico. L'estrazione dell'acqua da pozzo costituisce l'unico possibile output dal sistema. Il gradiente generato dai pozzi consente lo scambio tra le porzioni distali delle falde, ma le condizioni "naturali" dell'acqua sono di completa immobilità.

Dalla cartografia tematica emerge che l'area di intervento risulta essere distante più di 1 km dal T.Rodano (canalazzo Tassone).

L'area oggetto di studio è ubicata in un'area acusticamente rientrante in classe VI – Aree esclusivamente industriali, i cui limiti di accettabilità sono di 70 dB(A) sia per il periodo diurno che per quello notturno. Il criterio del limite differenziale non si applica nelle aree classificate in classe VI – Aree esclusivamente industriali.

Si espone di seguito la relazione tra il sito in esame nei confronti delle Aree protette e Aree Rete Natura 2000. Le Aree protette sono rappresentate da parchi, riserve naturali, aree di riequilibrio ecologico, paesaggi naturali e seminaturali protetti. La Rete Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. La rete è costituita da Siti di Importanza Comunitaria (SIC), Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC), istituiti al fine di conservare gli habitat naturali e seminaturali, nonché la flora e della fauna selvatiche (ai sensi della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE e alla Direttiva "Uccelli" 2009/147/CEE).

Da come si evince dalla **Figura 3**, ricavata dall'applicativo *WebGIS* (servizimoka) reso disponibile online dalla Regione Emilia Romagna, l'intervento non ricade in nessun ambito specifico.

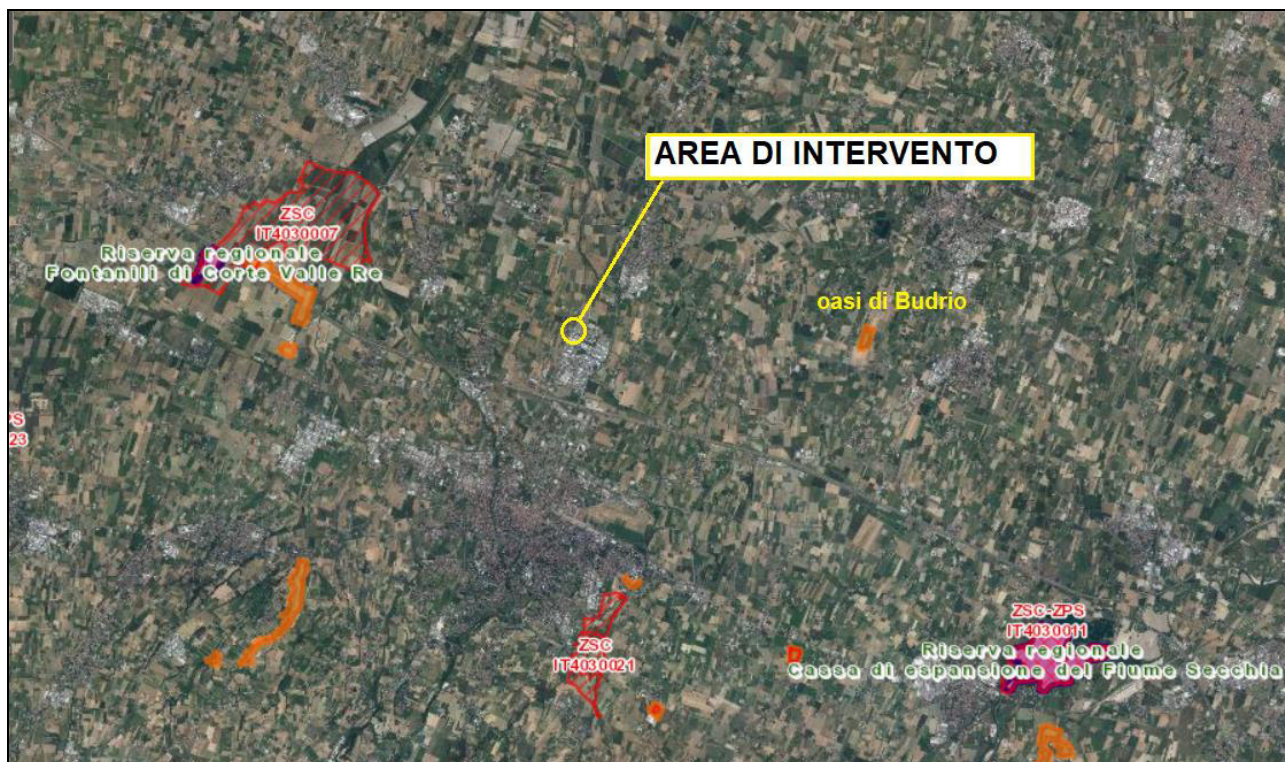


Figura 3 - Identificazione dell'area di intervento rispetto alle aree protette e RN2000

Le aree protette più vicine al sito di intervento sono rispettivamente:

- Ad Ovest la ZSC 4030007 "Fontanili di Corte Valle Re" e l'Area di riequilibrio ecologico Fontanili media pianura reggiana, entrambe a circa 6 km in linea d'aria;
- Ad Est l'Area di Riequilibrio ecologico "Oasi di Budrio", a circa 8 km in linea d'aria

Considerando che il sito di intervento non ricade all'interno di alcun ambito specifico, e data l'ampia distanza delle aree di tutela più vicine, l'intervento non risulta quindi essere assoggettabile ad alcun tipo di vincolo naturalistico imposto dalle Aree protette o dai Siti Rete Natura 2000.

L'area di intervento è contraddistinta da una superficie piana e continua i cui vincoli fisici sono imposti a nord dal confine con via Napoli e la rotatoria con la SP3, ad Ovest con la stessa SP3, ad Est con Via F.lli Guerra (quindi altre attività industriali), a Sud con Via S. Grisante e Daria e via F.lli Guerra (quindi con altre attività artigianali-industriali).

L'area di intervento risulta costituita da terreno naturale inerbito, con vegetazione spontanea e filari di alberi (pioppo nero). Non sono presenti alberature tutelate o particolari specie faunistiche di interesse. Come anticipato precedentemente, l'area in esame non ricade all'interno e non è nelle vicinanze di aree protette o in aree Rete Natura 2000.

Sul lotto sono presenti alcuni cumuli di terreno naturale, sul quale è cresciuta spontaneamente la vegetazione selvatica. Sul lotto insisteva in passato un casolare, successivamente demolito.

Per caratterizzare qualitativamente il terreno dell'area di intervento, si è deciso di procedere con un'**indagine ambientale** per la matrice suolo, in modo da poter garantire e tutelare le condizioni igieniche e sanitarie per l'ambiente e le persone.

L'indagine ambientale, i cui campionamenti sono stati eseguiti in data 21 e 22 ottobre 2021, riguarda pertanto l'intera superficie territoriale in esame. Data l'estensione del sito e considerando che non si hanno evidenze di particolari attività antropiche passate ivi svolte, potenzialmente in grado di aver rilasciato inquinanti nel suolo, si è deciso di procedere con un piano di campionamento sistematico su griglia di 75×75 m.

Nel corso delle operazioni sono stati pertanto prelevati :

- n.12 campioni rappresentativi di terreno direttamente dalle zolle scavate (S1÷S12),
- n.2 campioni medio-compositi di cumuli di terreno presenti nell'area (C1,C2)

successivamente recapitati al laboratorio chimico accreditato MCD Modena Centro Prove S.r.l. (Modena).

Per ogni campione è stato indagato il medesimo set analitico, comprensivo di idrocarburi pesanti (C>12), metalli, solventi organici aromatici, idrocarburi aromatici policiclici, amianto.

Dall'esame dei risultati analitici di laboratorio eseguiti sui campioni di terreno prelevati dai sondaggi realizzati nell'area di studio, non sono stati rilevati superamenti dei limiti normativi fissati dal D.Lgs. 152/06 per siti ad uso verde pubblico, fissati dalla Tabella 1 Colonna A "Siti ad uso verde pubblico e privato e residenziale" dell'Allegato 5 "Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare" al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006.

Ciò comporterà, nel corso della fase di cantiere, un'accurata gestione delle "terre da scavo" da riutilizzare come sottoprodotti ai sensi del DPR 120/2017 in occasione dei futuri sbancamenti.

2. Caratteristiche della Variante proposta

La presente proposta di **Variante** al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato **AP-14 "Mancasale"**, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Reggio Emilia PG n. 23917/293 in data 10/12/2007, prevede la realizzazione di un piano urbanistico in località Mancasale, ovvero la realizzazione di n.3 lotti (denominati "A", "B" e "C") su terreno collocato tra via F.lli Guerra e Via Napoli, a Reggio Emilia (RE).

Il PUA ad oggi approvato prevede la trasformazione dell'area in esame per la realizzazione di uno stabilimento della ditta Industria Chimica Reggiana S.p.A., per lo svolgimento di attività quali produzione/stoccaggio, ricerca e sviluppo, amministrazione. Così come indicato all'interno del documento di Piano approvato "Relazione Tecnica" del 20/02/2007, l'opera sarebbe ricaduta nell'ambito della procedura di screening in quanto l'attività aziendale sarebbe ricaduta all'interno della categoria B.1.11 *"Produzione di pesticidi, prodotti farmaceutici, pitture e vernici, elastomeri e perossidi – per insediamenti produttivi di capacità superiore alle 10.000 t/anno di materie prime lavorate"*, ai sensi della L.R. 9 del 18/05/1999 (oggi abrogata dalla L.R. n.4 del 20 aprile 2018).

L'attuale PUA prevede pertanto la realizzazione di alcuni corpi di fabbrica distinti per funzione, che avrebbero quindi costituito, nel suo insieme, lo stabilimento della ditta Industria Chimica Reggiana S.p.A. Si riporta di seguito rendering del progetto approvato (fig. n.3 della "Relazione Tecnica" del 20/02/2007, precedentemente citata).



Figura 4 - Vista a volo d'uccello del fronte N-E (PUA Ap-14 approvato)

Come anticipato, la variante proposta non prevede più la trasformazione dell'area attraverso la realizzazione di un grande stabilimento chimico, ma attraverso la realizzazione di n.3 lotti (denominati "A", "B" e "C"), all'interno dei quali andranno ad insediarsi attività artigianali/industriali. All'interno del lotto "A", è già previsto l'insediamento della ditta Motor Power Company S.r.l (Proponente), azienda attiva nella realizzazione di motoriduttori ed altri elementi per la movimentazione industriale.

Ad oggi non sono stati ancora assegnati i restanti lotti "B" e "C", pertanto non è ancora noto quali specifiche attività saranno ospitate in futuro nei rispettivi fabbricati (comunque a vocazione artigianale/industriale). Ad ogni modo è prevedibile che, viste le caratteristiche dimensionali dei fabbricati, il numero totale degli addetti presenti in tutti i lotti sarà di circa 300 persone, n.100 (circa) delle quali all'interno del lotto "A", occupato dalla ditta Motor Power Company S.r.l.

Si riporta in **Figura 5** la planimetria di proposta del PUA in Variante.



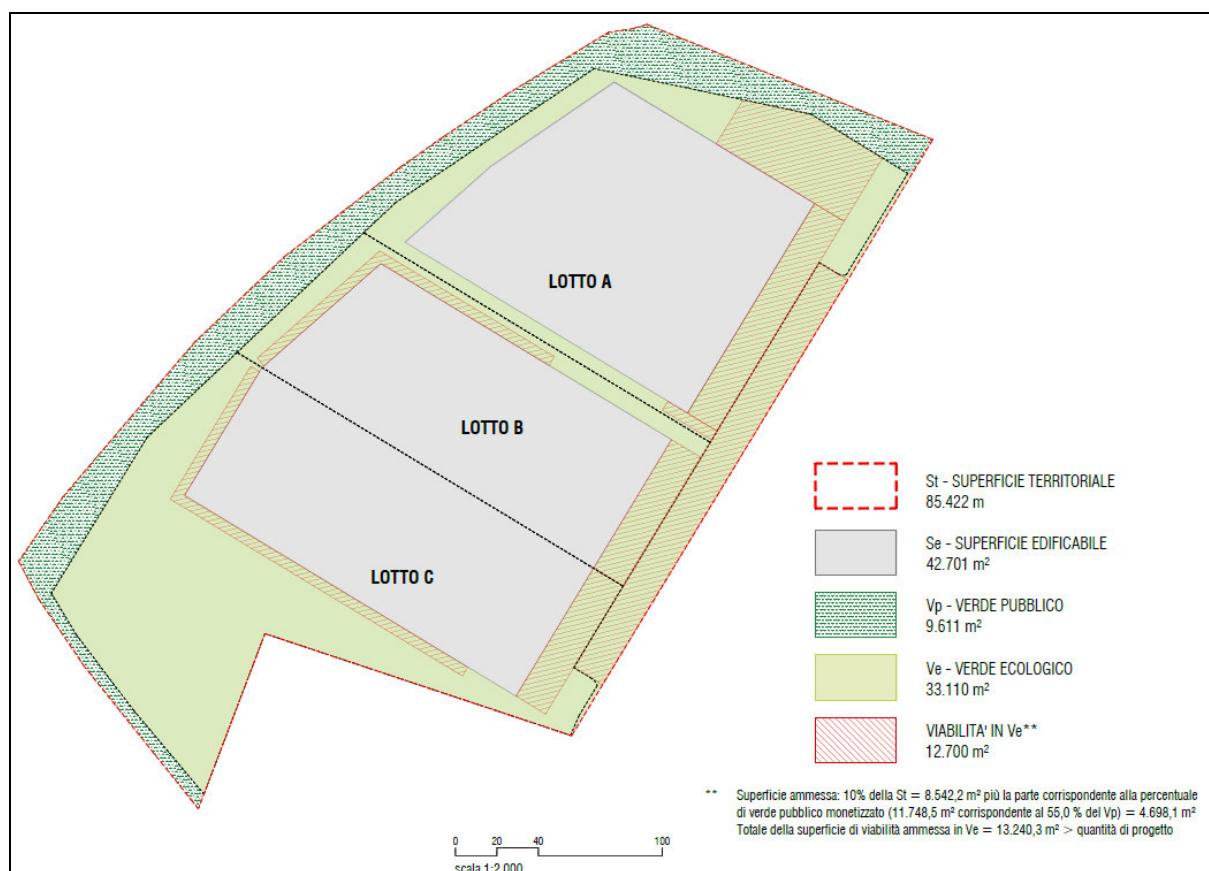
Figura 5 - Planimetria del PUA in variante

La superficie territoriale in esame (85.422 m²) è suddivisa in n.3 lotti denominati, rispettivamente da N verso S, lotto "A", "B", "C". La Superficie edificabile totale risulta essere di 42.701 m².

Come anticipato precedentemente, il lotto "A" sarà occupato dalla ditta Motor Power Company S.r.l., su una superficie utile (Su) di 13.000 m². I lotti "B" e "C", posti più a Sud, avranno rispettivamente Su pari a 9.513 m² e 11.655 m².

Nel complesso l'area vasta presenta un'elevata impronta antropica, sia per quanto riguarda la copertura del suolo che per la tipologia di attività svolte, in quanto trattasi dell'area industriale e produttiva più estesa in Provincia, in termini di superficie occupata. L'area del comparto di intervento si trova in una zona industriale, su superficie inerbita e non urbanizzata. Direttamente sull'area di progetto attualmente non sono presenti alberature tutelate ma solo un numero limitato di alberi (anche in filari) e arbusti.

La Proposta prevede la realizzazione di diverse aree verdi, sia inerbite che con piantumazione di specie autoctone, in grado di creare piccole aree utili al mantenimento di un certo grado di naturalità del comparto (dotazioni ecologico-ambientali).



E' prevista la realizzazione di una riva erbosa per nascondere i parcheggi sul lato ovest e l'integrazione/rimozione/sostituzione degli alberi esistenti con un bilancio totale positivo (saranno presenti una trentina di alberi in più). La variante di PUA prevede pertanto la piantumazione di circa 257 alberi e 342 arbusti, in particolare si prevede la piantumazione di essenze quali *populus nigra italica* e *acer campestre*.

L'inserimento paesaggistico del progetto prevede la creazione di un perimetro vegetazionale in grado di mitigare l'impatto visivo dell'intervento e, contestualmente, apportante un aumento di valore sia dal punto di vista ecologico.

L'impianto vegetazionale proposto sarà in grado di fungere da mitigazione visiva principalmente per gli osservatori di passaggio che percorrono la SP ad Ovest (riva erbosa) e per gli osservatori che percorrono via F.lli Guerra (filari).

La Variante prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, rispettivamente con n.77 e n.390 posti auto.

Gli accessi all'area in esame saranno garantiti direttamente da n.3 ingressi lungo via F.lli Guerra. In particolare, partendo da Nord, n.1 ingresso saranno adibito all'accesso del lotto "A" e il parcheggio a Nord; percorrendo la via verso Sud saranno predisposti altri n.2 ingressi per l'accesso ai lotti "B" e "C" (e parcheggi). Tali accessi saranno sfruttati sia dai veicoli leggeri che da quelli pesanti, in ingresso ed uscita dai lotti. L'attuale ingresso presente a Nord, in prossimità dell'incrocio con Via Napoli, verrà chiuso e adibito a Verde pubblico.

L'approvvigionamento idrico sarà garantito dal Servizio pubblico della rete idrica. Gli utilizzi della risorsa idrica saranno a livello di servizi e a supporto delle attività artigianali/industriali.

Verranno predisposte reti fognarie distinte interne ai lotti, per l'allontanamento delle acque nere (servizi ed eventualmente industriali) e delle acque bianche (meteoriche e dei piazzali).

Per le acque nere si prevede la realizzazione di nuovi allacciamenti alla pubblica fognatura (gestita da IRETI) passante per Via F.lli Guerra. A monte di ogni contributo allo scarico verranno predisposte fosse Imhoff debitamente dimensionate.

Tutte le acque meteoriche e dei piazzali raccolte verranno invece scaricate in acque superficiali, ovvero nel fosso tangenziale di scolo, posto lungo il perimetro ad Ovest dell'area di intervento.

In caso di fenomeni meteorologici particolarmente intensi, le acque meteoriche delle aree saranno convogliate in apposite vasche di laminazione e scaricate successivamente al fosso .

In particolare, per quanto riguarda le acque meteoriche che graviteranno su superfici impermeabilizzate **private**, si prevede la realizzazione di vasche di laminazione a servizio dei vari lotti. Per quanto riguarda invece le acque meteoriche che graviteranno su superfici impermeabilizzate **pubbliche** (parcheggi), si prevede lo sfruttamento della vasca di laminazione già esistente, collocata tra via Napoli e il confine Nord dell'area di intervento.

Non è previsto un sistema di trattamento a monte dello scarico delle acque meteoriche in quanto ad oggi non si prevede che possano venire a contatto con alcuna sostanza contaminante.

I rifiuti prodotti nell'area di intervento saranno prodotti dalle attività che andranno ad instaurarsi nei lotti, gli stessi saranno quindi configurabili come di natura "domestica" e "speciale" (pericolosi e non).

Non è possibile prevedere la natura dei rifiuti che saranno prodotti negli altri lotti ("B" e "C"), in quanto ad oggi non è definita l'identità delle aziende che andranno ad instaurarsi. E' comunque ragionevole prevedere che tutte le attività artigianali/industriali che andranno ad instaurarsi produrranno rifiuti costituiti da imballaggi non pericolosi, quali carta/cartone, plastica, legno vetro ecc.

Tutti i rifiuti prodotti saranno comunque gestiti in conformità alle normative vigenti in materia da parte dei produttori stessi, che si occuperanno di caratterizzarli e conferirli a trasportatori/smaltitori autorizzati. Sarà posta particolare attenzione alle modalità di stoccaggio dei rifiuti: qualora svolta all'esterno, le aziende metteranno in atto tutte le disposizioni per evitare di dare origine a dilavamento.

Per stimare gli effetti sulla viabilità a seguito dell'attuazione della Variante, è stata svolta un'analisi di impatto viabilistico che ha tenuto conto del livello di saturazione attuale dei principali archi considerati, ovvero del traffico indotto previsto dalla Variante. L'indagine ha quindi previsto l'analisi ed una **campagna di misura** dei livelli di traffico nei pressi dell'area di intervento. In particolare, è stata posta attenzione al traffico veicolare in transito lungo le seguenti intersezioni a raso:

- nei pressi dell'incrocio tra via F.lli Guerra e via Napoli (collegamento con SP3)
- nei pressi dell'incrocio tra Via F.lli Guerra e via Boetti (collegamento con via Santi Grisante e Daria)

Il traffico indotto del progetto sarà sostanzialmente generato dai dipendenti delle attività dei lotti, ovvero dal transito dei mezzi pesanti a supporto delle attività stesse. Attraverso l'analisi di impatto viabilistico condotta, per la quale si rimanda al documento esterno di "Rapporto Ambientale", è stato possibile verificare che il traffico indotto dal progetto non porterà interferenze significative sulla viabilità locale.

Gli obiettivi principali della proposta di Variante sono:

- 1. Sviluppo del settore socio-economico**, attraverso la realizzazione di un Piano Urbanistico costituito da lotti che saranno occupati da attività produttive a vocazione artigianale/industriale. La realizzazione della variante proposta permetterà l'insediamento di nuove realtà produttive a Mancasale, con contestuale sviluppo della zona industriale e conseguenti benefici diretti per la matrice socio-economica. Le nuove attività che si instaureranno porteranno beneficio sia al settore economico che a quello sociale, in quanto si prevedono nuove offerte di lavoro da parte delle attività che andranno ad instaurarsi.
- 2. Inserimento ottimale dell'intervento nel contesto paesaggistico-ambientale esistente**, mediante la realizzazione di lotti strutturati in modo da minimizzare il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo. I lotti saranno realizzati prestando attenzione a principi di eco-compatibilità e al rispetto dell'uso delle risorse. L'obiettivo sarà raggiunto attraverso la realizzazione di fabbricati aventi predisposizione alla sostenibilità ambientale, da un lato diminuendo le emissioni climalteranti, dall'altro compensando con azioni mitigatore per la sostenibilità e qualità ambientale.
- 3. Miglioramento e integrazione della vegetazione esistente** con la realizzazione di aree verdi inerbite e la piantumazione di essenze autoctone nell'area di intervento (circa 257 alberi e 342 arbusti). Attraverso l'allestimento di queste dotazioni ecologiche (pubbliche e private) L'inserimento paesaggistico del progetto prevede la creazione di un'ossatura vegetazionale in grado di conferire valore ecologico e mitigare l'impatto visivo dell'intervento.
- 4. Salvaguardia dell'assetto idraulico esistente**, adottando tutte le soluzioni necessarie per non compromettere le caratteristiche quanto-qualitative delle acque superficiali, ovvero garantirne l'invarianza idraulica. Sarà posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione delle reti di scarico (separate in bianche e nere) a servizio degli stabilimenti. E' previsto infine lo sfruttamento della vasca di laminazione esistente (opportunamente dimensionata), necessarie per garantire l'invarianza idraulica .
- 4. Salvaguardia dell'assetto viabilistico esistente**, integrando lo stesso con la realizzazione di parcheggi sia pubblici che privati. Si evidenzia che il PUA in variante prevede superfici più estese da conferire a parcheggi (sia pubblici che privati), rispetto al PUA approvato. Si prevede inoltre la riqualificazione di via f.lli Guerra con aggiunta sul lato est di una ciclopedonale.

3. Potenziali effetti attesi e misure di mitigazione/compensazione previste

Dall'attuazione della Variante in esame è possibile prevedere alcune interferenze positive e negative rispetto alle principali matrici ambientali, in particolare:

1. Aria ed emissioni atmosferiche: le attività di cantiere previste per la realizzazione del comparto comporteranno un aumento delle emissioni in atmosfera di inquinanti e gas ad effetto serra (impatto temporaneo). In fase di esercizio, le principali emissioni attese saranno connesse al traffico indotto (mezzi pesanti e leggeri), sia all'interno del comparto che lungo gli assi viari locali.

In fase di esercizio le principali interferenze su questa matrice saranno generate dalle emissioni degli impianti tecnologici che andranno ad insistere nei lotti (a servizio delle attività), ovvero al traffico veicolare indotto. Nei casi in cui l'energia elettrica venga prelevata dalla rete per il riscaldamento o raffreddamento degli ambienti (e altre utenze), si avrà l'impatto indiretto generato dalla produzione del vettore energetico stesso (CO₂eq; mix energetico nazionale). Vista altresì la natura fortemente antropizzata dell'area (Z.I. Mancasale), l'impatto per questa matrice è da intendersi scarsamente rilevante.

2. Rumore: Per la fase di cantiere si prevede che le maggiori interferenze saranno di carattere temporaneo e limitate alle ore diurne. Per la fase di progetto le principali sorgenti di rumore saranno gli impianti tecnologici delle attività, ovvero il traffico veicolare indotto. Alla luce del fatto che l'area di intervento sia all'interno della zona Industriale di Mancasale, fortemente antropizzata, ovvero che l'area si trovi in prossimità della SP3, si ritiene che allo stato di progetto l'impatto per questa matrice potrà essere scarsamente rilevante. Dalle conclusioni riportate all'interno dell'elaborato di Variante di Piano "Valutazione previsionale di Impatto Acustico Ambientale" si riporta che i livelli di rumorosità, associati all'insieme delle attività ipotizzate all'interno dei lotti oggetto di studio, calcolati presso i recettori maggiormente interessati alla rumorosità indotta, risultano, in previsione, inferiori ai limiti associati alle classi acustiche di pertinenza

Si rimanda al documento esterno di Valutazione previsionale di Impatto Acustico Ambientale per ulteriori informazioni tecniche. Vista altresì la natura fortemente antropizzata dell'area (Z.I. Mancasale), l'impatto per questa matrice è da intendersi scarsamente rilevante.

3. Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: non si prevedono impatti significativi a livello di inquinamento elettromagnetico. Ad oggi non è prevista l'installazione antenne/impianti di trasmissione. L'impatto derivante dall'inquinamento luminoso sarà verosimilmente limitato negli orari serali dei mesi autunnali/invernali. Vista altresì la natura fortemente antropizzata dell'area (Z.I. Mancasale), l'impatto per questa matrice è da intendersi scarsamente rilevante.
4. Risorse idriche: L'approvvigionamento di acqua per gli stabilimenti sarà garantita dall'acquedotto comunale (Gestore del servizio idrico). E' verosimile prevedere che, vista la natura artigianale/industriale del piano, le attività svolte non risulteranno particolarmente idroesigenti. Dal punto di vista idraulico, la presenza di superfici impermeabilizzate (coperture, strade e parcheggi) comporterà la necessità di regolare i flussi di scarico nel corpo idrico recettore finale.
5. Suolo e sottosuolo: consumo di suolo e parziale impermeabilizzazione del terreno (impatto negativo). Vista altresì la natura fortemente antropizzata dell'area (Z.I. Mancasale), l'impatto per questa matrice è da intendersi scarsamente rilevante.
6. Paesaggio: impatto sul paesaggio circostante dovuto all'edificazione dell'area. Impatti e interferenze di carattere temporaneo potranno essere generati da alcune attività di cantiere (accumulo di materiale di scavo). La variante prevede altresì la realizzazione di un'ossatura vegetazionale in grado di conferire valore ecologico e mitigare l'impatto visivo dell'intervento (impatto positivo). Il bilancio di impatto per questa matrice è pertanto da intendersi nullo o comunque tendente al positivo.
7. Sistema agricolo: n.a. L'impatto per questa matrice è da intendersi nullo.
8. Mobilità: si prevede che la realizzazione del nuovo comparto possa indurre un modesto aumento del traffico veicolare, derivante dalla generazione di nuovi posti di lavoro, dal trasporto delle merci, dai flussi di frequentatori dei vari lotti (impatto negativo ma scarsamente rilevante). Si prevedono però mitigazioni quali allestimento di parcheggi (pubblici) e realizzazione (impatti positivi). Il bilancio di impatto per questa matrice è pertanto da intendersi nullo o comunque tendente al positivo.
9. Rifiuti: le attività che andranno ad instaurarsi nei lotti genereranno rifiuti domestici e speciali. Non si prevedono particolari impatti o rischi legati alla raccolta e smaltimento degli stessi. L'impatto è pertanto da intendersi scarsamente rilevante.

10. Ecosistemi, flora e fauna: nell'area oggetto di intervento non sono attualmente presenti alberature tutelate, ma solo alberi e arbusti sparsi privi di rilevante valore paesaggistico. Non sono previsti particolari impatti legati alla perdita di ecosistemi o specie (animali e vegetali) di particolare interesse, in quanto non presenti nell'area. L'impatto è pertanto da intendersi nullo.
11. Patrimonio culturale, storico e archeologico: nell'area oggetto di intervento non vi sono rilevanze culturali, storiche e archeologiche. L'impatto è pertanto da intendersi nullo.
12. Benessere della popolazione e salute umana: Vista la natura fortemente antropizzata dell'area (Z.I. Mancasale), l'impatto per questa matrice è da intendersi nullo.
13. Sistema socio-economico: La realizzazione della variante proposta permetterà l'insediamento di nuove realtà produttive a Mancasale, con contestuale sviluppo della zona industriale e conseguenti benefici diretti per la matrice socio-economica (impatto positivo).

Si precisa che allo stato attuale, non essendo completamente note le tipologie di attività che andranno ad insediarsi negli edifici dei lotti, le ipotesi relative alle interferenze in fase di esercizio sono da considerarsi puramente indicative, ovvero suscettibili ad eventuali variazioni.

Si prevede l'attuazione di azioni mitigative e di compensazione, in modo da limitare l'effetto delle interferenze negative. In particolare, il progetto prevede:

- La realizzazione di fabbricati seguendo standard costruttivi in grado di conferire buona predisposizione alla sostenibilità e qualità ambientale, con la possibilità di installazione di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili e impianti tecnologici ad alta efficienza. Ovvero, a titolo esemplificativo : Impianto solare fotovoltaico per la generazione in sito di energia elettrica; pompe di calore aria-acqua per la produzione di acqua calda e fredda per la climatizzazione e produzione acqua calda sanitaria ecc.;
- La realizzazione superfici ad aree verdi e dotazioni ecologiche, che permetteranno di mitigare gli impatti previsti per le matrici quali paesaggio, emissioni in atmosfera e rumore. Verranno impiegate essenze autoctone in grado di conservare i tratti caratteristici dell'area vasta;
- Le N.T. di Piano raccomanderanno la predisposizione di un sistema di recupero di acqua meteorica a scopo irriguo, costituito da vasche interrate in grado di raccogliere l'acqua piovana e richiamarla secondo necessità, ovvero la realizzazione di un sistema di irrigazione in grado di consentire un elevato risparmio idrico (ala e anello gocciolante);
- Realizzazione di impianti di illuminazione esterna che minimizzino i consumi e dispersione verso l'alto;
- Realizzazione di parcheggi sia pubblici che privati. Si evidenzia che il PUA in variante prevede superfici più estese da conferire a parcheggi (sia pubblici che privati), rispetto al PUA approvato;
- Riqualificazione di via F.lli Guerra con aggiunta sul lato est di una ciclopedonale.

Le soluzioni che saranno attuate permetteranno di garantire un buon inserimento paesaggistico, con contestuale riduzione dell'impatto in termini di percezione visiva ed emissioni climalteranti.

4. Conclusioni

La presente proposta di **Variante** al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato **AP-14 "Mancasale"**, Piano approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Reggio Emilia PG n. 23917/293 in data 10/12/2007.

La variante proposta non prevede più la trasformazione dell'area attraverso la realizzazione di un grande stabilimento chimico, ma la realizzazione di n.3 lotti (denominati "A", "B" e "C"), all'interno dei quali andranno ad insediarsi attività artigianali/industriali. All'interno del lotto "A", è già previsto l'insediamento della ditta Motor Power Company S.r.l (Proponente), azienda attiva nella realizzazione di motoriduttori ed altri elementi per la movimentazione industriale. Ad oggi non sono stati ancora assegnati i restanti lotti "B" e "C", pertanto non è ancora noto quali specifiche attività saranno ospitate in futuro nei rispettivi fabbricati (comunque a vocazione artigianale/industriale).

Per caratterizzare qualitativamente il terreno dell'area di intervento, si è deciso di procedere con un'indagine ambientale per la matrice suolo, svolta ad ottobre 2021, in modo da poter garantire e tutelare le condizioni igieniche e sanitarie per l'ambiente e le persone.

Dai risultati analitici di laboratorio eseguiti sui campioni di terreno prelevati, non sono stati rilevati superamenti dei limiti normativi fissati dal D.Lgs. 152/06 per siti ad uso verde pubblico, fissati dalla Tabella 1 Colonna A "Siti ad uso verde pubblico e privato e residenziale" dell'Allegato 5 "Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare" al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006.

La Variante prevede la predisposizione di aree verdi inerbite e la piantumazione di essenze autoctone nell'intera area di intervento. Attraverso l'allestimento di queste dotazioni ecologiche (pubbliche e private) sarà possibile garantire un inserimento paesaggistico ottimale, in grado di conferire valore ecologico e mitigare l'impatto visivo dell'intervento.

I lotti saranno realizzati prestando attenzione a principi di eco-compatibilità e al rispetto dell'uso delle risorse. I fabbricati saranno realizzati con standard costruttivi in grado di conferire buona predisposizione alla sostenibilità e qualità ambientale.

La Variante prevede inoltre di adottare tutte le soluzioni necessarie per non compromettere le caratteristiche quanto-qualitative delle acque superficiali, ovvero garantirne l'invarianza idraulica. Sarà posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione delle reti di scarico (separate in bianche e nere) a servizio degli stabilimenti.

Il traffico indotto del progetto sarà sostanzialmente generato dai dipendenti delle attività dei lotti, ovvero dal transito dei mezzi pesanti a supporto delle attività stesse. Attraverso l'analisi di impatto viabilistico condotta, è stato possibile verificare che il traffico indotto dal progetto non porterà interferenze significative sulla viabilità locale.

La Variante prevede quindi la salvaguardia dell'assetto viabilistico esistente, con la realizzazione di parcheggi sia pubblici che privati. Si evidenzia che il PUA in variante prevede superfici più estese da conferire a parcheggi (sia pubblici che privati), rispetto al PUA approvato. Si prevede inoltre la riqualificazione di via F.lli Guerra con aggiunta sul lato est di una ciclopedonale.

La realizzazione della Variante proposta permetterà l'insediamento di nuove realtà produttive a Mancasale, con contestuale sviluppo della zona industriale e conseguenti benefici diretti per la matrice socio-economica. Le nuove attività che si instaureranno porteranno beneficio sia al settore economico che a quello sociale, in quanto si prevedono nuove offerte di lavoro da parte delle attività che andranno ad instaurarsi nei vari lotti.

Alla luce delle considerazioni elencate nel presente Rapporto, si ritiene che l'area proposta e le relative scelte progettuali costituiscano la migliore soluzione possibile per la sistemazione finale. L'area di Variante risulta coincidere esattamente con l'area di PUA approvato, quindi, trattandosi di variante ad un PUA già approvato, non si ritengono applicabili analisi di altri scenari.

La realizzazione della Variante potrà permettere la naturale evoluzione della realtà di Mancasale, rispondendo alla necessità di miglioramento delle infrastrutture e sostenibilità ambientale del Parco industriale. La Variante potrà quindi configurarsi come elemento strategico ed operativo per la rigenerazione dei luoghi, ovvero di realizzare nuovi insediamenti attraverso l'accorpamento di lotti contigui.

In conclusione, si può affermare che non sussistono particolari ostacoli di carattere urbanistico o vincoli ambientali al recepimento della proposta di variante.

La valutazione condotta, alla luce degli effetti e impatti considerati, consente di esprimere parere favorevole all'attuazione delle previsioni della Variante, fatte salve tutte le fasi successive di valutazione ambientale che potranno meglio puntualizzare limiti, condizionamenti e suggerimenti per migliorarne la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento.