



COMUNE DI CAVRIAGO  
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

# QUARTA VARIANTE AL P S C

2008



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco  
Vincenzo DEL MONTE

Il Segretario comunale  
Vincenza FERRARO

Progettista Responsabile  
Arch. Andrea Borgatti

(Resp. Serv. Urbanistica)

Progettista della 4° Variante  
Arch. Aldo Caiti

Comune di Cavriago  
Geom. Simone CABASSI

Alessandra Gigli  
Cristina Dallari  
(Servizi Amministrativi)



centro cooperativo di progettazione s.r.l.  
architettura ingegneria urbanistica

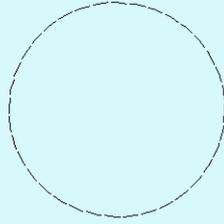
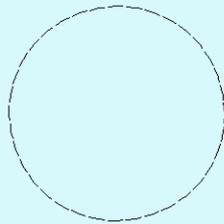
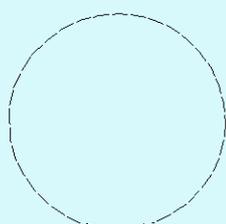
Via Lombardia n. 7, 42100 Reggio Emilia  
tel 0522 920460 / fax 0522 920794  
www.ccdprog.com / e-mail: info@ccdprog.com  
C. f. P. Iva 00474840352



Progettista della 4° Variante  
Arch. Aldo Caiti

Il Sindaco

Il Segretario



ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO ED AMBIENTE  
SERVIZIO URBANISTICA

MARZO 2009



COMUNE DI  
**CAVRIAGO**

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**4<sup>A</sup> VARIANTE**  
**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

ART. 28 e 32 LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000 N°20

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*Responsabile del progetto :*

Arch. Aldo Caiti

*Gruppo di lavoro Centro Coop. di Progettazione :*

Grazia Bagnacani  
Roberta Bagnacani  
Maria Luisa Gozzi  
Caterina Lucenti  
Simonetta Luciani  
Simone Gelosini  
Moreno Veronese

Marzo 2009

## SOMMARIO

1- GLI OBIETTIVI ED IL PERCORSO DI FORMAZIONE DELLA 4^ VARIANTE AL P.S.C.....	2
2 – LE PRECEDENTI VARIANTI AL P.S.C.....	5
3 – L’ATTUALITA’ DELL’ACCORDO DI PIANIFICAZIONE E LA COMPATIBILITA’ DELLA 4^ VARIANTE AL P.S.C.....	8
4 – DESCRIZIONE DELLE VARIANTI.....	10
5 – LE VARIANTI NORMATIVE.....	21
5.1 - NORME.....	21
5.2. – SCHEDE DEGLI AMBITI.....	23
6 – DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE .....	25

### **ALLEGATI:**

ALLEGATO 1– QUADRO CONOSCITIVO

SCHEDE DI INDAGINE DELLE ATTIVITA’ PRODUTTIVE INSEDIATE NEGLI AMBITI AR  
OGGETTO DI VARIANTE

ALLEGATO 2 – QUADRO CONOSCITIVO

SCHEDE DI INDAGINE DEGLI EDIFICI INTERESSATI DA VARIANTE AL PSC O AL RUE  
ESTERNI AL CENTRO STORICO

ALLEGATO 3 – QUADRO CONOSCITIVO

SCHEDE DI INDAGINE DEGLI EDIFICI COMPRESI NEL CENTRO STORICO OGGETTO DI  
VARIANTE AL PSC O AL RUE

## 1- GLI OBIETTIVI ED IL PERCORSO DI FORMAZIONE DELLA 4<sup>A</sup> VARIANTE AL P.S.C.

La 4<sup>a</sup> revisione del P.S.C., di cui questo elaborato costituisce la Relazione Illustrativa, viene portata in adozione a quattro mesi dall'avvenuta adozione della Variante Generale al P.T.C.P. della Provincia di Reggio Emilia (adottata con Delibera Consiglio Provinciale N. 92 del 6.11.2008), attualmente in fase di controdeduzione alle osservazioni per l'approvazione definitiva.

Il percorso di formazione della 4<sup>a</sup> variante al PSC e della 7<sup>a</sup> Variante al RUE, per la quale è stato affidato incarico al Centro Cooperativo di Progettazione di Reggio Emilia, con determinazione n. 1237 del 31.12.2007, è iniziato nei primi mesi del 2008 con una serie di incontri con l'Amministrazione Comunale ed i responsabili dell'Ufficio Tecnico, attraverso i quali si sono messi a fuoco i temi da affrontare per dare soluzione ai problemi che si sono manifestati in questi anni nella gestione delle previsioni grafiche e normative del P.S.C. e del R.U.E. relativamente, principalmente ai seguenti punti :

**A) VARIANTE AL PSC** indirizzata alla revisione dello strumento di pianificazione strutturale vigente con l'obiettivo di :

- A.1) Semplificare per alcuni Ambiti con particolare riferimento all'area del parco collinare del Ghiardo e agli Ambiti "AR", lo strumento vigente dal punto di vista grafico e normativo dandogli una impostazione più decisamente "strutturale-operativa" stante la necessità di renderlo più chiaramente strumento di pianificazione strategica nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi sovraordinati, tenuto conto anche della revisione del PTCP della Provincia di Reggio Emilia in fase di avanzata elaborazione al momento dell'affidamento dell'incarico;
- A.2) Ridisegnare, previo approfondimento ed aggiornamento del quadro conoscitivo, il perimetro dei centri storici e riscrivere le norme per la tutela del patrimonio edilizio di valore storico-culturale ed ambientale in nucleo e in territorio agricolo, orientando le prescrizioni e gli indirizzi normativi a minore rigidità e a maggiore flessibilità operativa privilegiando l'intervento diretto;
- A.3) Rivedere la perimetrazione degli ambiti di riqualificazione urbana e di trasformazione degli insediamenti produttivi (AR), approfondendo il quadro conoscitivo, censendo la propensione all'intervento ed orientando la disciplina urbanistica ad una migliore rispondenza allo stato di fatto, alle effettive possibilità di trasferimento e/o delocalizzazione delle attività esistenti, al frazionamento delle proprietà;
- A.4) Rivedere l'articolazione degli ambiti e delle norme in territorio agricolo posto a sud della provinciale Reggio - Montecchio con particolare riferimento al progetto di Parco collinare

del Ghiardo, tenuto conto anche della Variante al PTCP e della volontà della Giunta Comunale di addivenire a strumenti di pianificazione più ancorati alla realtà e alla possibile evoluzione delle trasformazioni produttive agricole.

**B) VARIANTE AL RUE** con parziale riscrittura del testo normativo ed adeguamento della cartografia alle varianti apportate al PSC, ponendo particolare attenzione ai seguenti temi :

- B.1) Rielaborazione della disciplina particolareggiata per gli ambiti urbani di valore storico culturale (centri storici urbani) e per il patrimonio edilizio di valore in nucleo o sparso in territorio agricolo, tenendo conto della volontà della Giunta Comunale di contenere i vincoli, predisporre norme di più semplice gestione e favorire l'intervento diretto;
- B.2) Parziale revisione dell'impianto normativo vigente, tenendo conto della legislazione in vigore e dei limiti alle trasformazioni da essa imposti con l'obiettivo di strutturarli in modo sintetico e chiaro sulla base anche dell'esperienza gestionale fatta in questi anni dai competenti Uffici Comunali ed avendo presente i contributi che potranno derivare dalle associazioni economiche e di categoria, dai cittadini, dai tecnici che operano sul territorio, in uno scenario di pianificazione partecipata.

Rispetto ai temi esposti va evidenziato che gli approfondimenti operati sullo stato di fatto ed il confronto con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, specialmente per quanto concerne il perimetro dei centri storici e le normative per il recupero del patrimonio edilizio non più funzionale all'attività produttiva agricola, hanno reso più leggera la variante ipotizzata in origine al PSC e RUE vigenti, sia per quanto attiene la revisione dei perimetri del centro storico e degli ambiti urbani consolidati o da trasformare, sia per quanto attiene le modifiche e le integrazioni al corpo tecnico normativo e ciò anche alla luce degli approfondimenti fatti sulle richieste di variante al PSC e al RUE, inoltrate dai privati ed esaminate preventivamente dai competenti uffici comunali e successivamente messe a fuoco dal tecnico incaricato in più incontri svoltisi nella sede comunale con i soggetti proponenti e/o loro tecnici di fiducia a partire dal 23/05/2008, per valutare la fattibilità tecnica delle proposte di modifica alla strumentazione urbanistica vigente e la loro compatibilità con il quadro delle strategie e degli obiettivi definite nell'accordo di pianificazione con la Provincia di Reggio Emilia.

Per la verità va evidenziato come obiettivo prioritario della Giunta Comunale, fin dalla fase di avvio del processo di variante, sia stato quello di non prendere in considerazione richieste di modifica del PSC finalizzate all'inserimento di nuovi ambiti di edificazione residenziale e produttiva su suoli a destinazione agricola e di mettere in atto attente verifiche delle iniziative di trasformazione dello stato di fatto per non assentire richieste di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio che non fossero motivate da oggettivi stati di necessità e da presupposti di compatibilità e di sostenibilità paesaggistica ed ambientale dei progetti prospettati.

Per quanto in particolare concerne gli ambiti urbani ed agricoli del Ghiardo e gli ambiti da riqualificare "AR", così come per la rilettura dei tessuti del Centro Storico del Capoluogo, va detto che l'iniziativa di modificare in alcune parti le previsioni grafiche e normative del PSC è stata una precisa scelta della Giunta Comunale che in buona parte prescinde dalle richieste di variante preventiva inoltrate al Comune da parte delle proprietà interessate e trae fondamento dalla necessità di adottare criteri d'intervento più congruenti con la scarsa rilevanza tipologica e storico-testimoniale di gran parte del patrimonio edilizio presente nello stato di fatto. Dagli approfondimenti del Quadro Conoscitivo risulta infatti che, nonostante gli interventi di recupero e ristrutturazione fatti negli ultimi anni, esso è per buona parte costituito da fabbricati di matrice rurale e da case popolari di nessuno o di modestissimo valore tipologico e storico testimoniale spesso in cattive condizioni statiche e manutentive formate da ambienti abitativi o di servizio con requisiti di abitabilità ed igienico sanitari non più idonei per una funzione abitativa profondamente modificata rispetto a pochi decenni orsono sia per la necessità di fruire di spazi adeguati a nuclei famigliari di composizione media sempre più ridotta, sia per l'insorgere di esigenze funzionali nuove e più congruenti con i ritmi ed il tenore di vita degli abitanti, sia infine per l'opportunità di assicurare agli utenti ambienti con migliori condizioni igienico sanitarie, di contenimento dei consumi energetici e di sicurezza e ciò anche per la necessità di rispettare la nuova legislazione per la eliminazione del rischio sismico.

Dopo lo svolgimento delle conferenze di pianificazione è stato redatto il documento conclusivo con il quale l'Amministrazione Comunale controdeduce ai contributi pervenuti, per la quasi totalità sostanzialmente recepiti (a meno della richiesta di mantenimento nel Centro Storico di Pratonera Nord di due unità edilizie che vengono invece riclassificate in ambito AC7 con la Variante N. 11 più oltre descritta) e produce i richiesti approfondimenti e le verifiche sullo stato di fatto integrando le tavole 2 a titolo "Tutele ambientali e Storico culturali", con la individuazione delle formazioni a dominanza di specie colonizzatrici alloctone coincidenti con la vegetazione ripariale che accompagna i corsi d'acqua che attraversano da sud a nord il territorio comunale e con le piante meritevoli di tutela riportate nella Tav. 5b Sistema Forestale e Boschivo della Variante Generale PTCP 2008.

## 2 – LE PRECEDENTI VARIANTI AL P.S.C.

Il Comune di Cavriago è dotato di un PSC adottato con D.C. N. 15 del 26.02.2003 approvato con D.C. N° 59 del 4.11.2003 successivamente modificato con le seguenti varianti parziali :

- 1^ VARIANTE            adottata con D.C. N° 53 del 25.10.2005 approvata con D.C. N° 41 del 27.7.2006 redatta dallo Studio OIKOS;
- 2^ VARIANTE            adottata con D.C. N°58 del 15.11.2006 approvata con D.C. N°35 del 28.05.2007 redatta dallo Studio OIKOS;
- 3^ VARIANTE            adottata con D.C. N°49 del 30/06/2008 approvata con D.C. N° ..... del ..... redatta dall'Arch. ANDREA BORGATTI, responsabile del Servizio Urbanistica del Comune.

Dalla relazione – DOCUMENTO PRELIMINARE – del primo provvedimento di variante si desume che “ la revisione del PSC è strettamente funzionale all’obiettivo di attuare il primo POC, nelle parti residenziali e produttive, in misura pari agli obiettivi di qualità di dotazioni aggiuntive del territorio assunti da questa Amministrazione, adeguando di conseguenza i contenuti cartografici e normativi del PSC attraverso una procedura che nella sostanza, se non nella forma, assume il carattere degli accordi con i Privati ex Art. 18 della Legge 20”.

Con la prima variante al PSC, l’Amministrazione Comunale, richiamato l’accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia e le modifiche del Quadro Conoscitivo con le conseguenti valutazioni interpretative che esse comportano per le strategie pianificatorie:

- a) aggiorna le proiezioni della popolazione prevedendo, rispetto ai 9.226 abitanti residenti al 31.12.2004, 10.750 residenti al 2019 (vale a dire + 1.524 abitanti in 15 anni);
- b) ipotizza un incremento dei nuclei famigliari da 3.697 a 4.574 al 2019 ( + 887);
- c) non prevede un nuovo calcolo della capacità insediativa globale del PSC confermando in 854 abitazioni convenzionali (alloggio di 90 MQ di Superficie complessiva SC) il dimensionamento del PSC originario cui si aggiungono i 76 alloggi convenzionali introdotti in incremento con la 1^ Variante, per cui il dimensionamento residenziale del PSC modificato con la 1^ Variante è di  $854 + 76 = 930$  alloggi ;
- d) per calcolare l’offerta di abitazioni del quindicennio 2004 – 2019 ai 930 alloggi, che costituiscono il dimensionamento del PSC modificato con la 1^ Variante, si aggiungono ulteriori 248 abitazioni i cui permessi di costruire sono stati rilasciati nel periodo 2001 – 2003 per cui

l'offerta complessiva sale a  $930 + 248 = 1178$  abitazioni superiori alla domanda primaria determinata dagli 877 nuclei famigliari di nuova previsione stimati in sede di proiezioni demografiche;

e) illustra nel Capitolo 4 della relazione, a cui si rimanda, i contenuti specifici della 1ª Variante che si possono in sintesi riportare come segue :

- individuazione, in accordo con SOFISER, del nuovo Centro Culturale da realizzarsi in area di proprietà pubblica messa a disposizione dal Comune, come nuova dotazione territoriale dell'ambito produttivo di Corte Tegge – AP5.p in sostituzione della nuova mensa e dei servizi accessori realizzati invece direttamente dalla società di gestione;
- previsione di realizzazione di Piattaforma ecologica ed eliminazione, dalla scheda d'ambito APS.p Corte Tegge, dell'obbligo di convezionamento del prezzo di vendita dei lotti;
- lievi modifiche al perimetro dell'ambito AN 1c – Pratonera, con aumento della sua capacità edificatoria, eliminazione della quota per usi terziari; modifica dell'assetto viabilistico di PSC ed altre modifiche attinenti gli impegni realizzativi originariamente previsti;
- individuazione di un nuovo ambito AN 1d (27 alloggi) ed eliminazione dell'ambito di riqualificazione AR1c ex Macello Comunale con cessione al Comune di aree per le dotazioni territoriali e l'ampliamento del cimitero del Capoluogo e del parcheggio pubblico a servizio dello stesso;
- modifica dei criteri d'intervento e degli indici urbanistici dell'ambito AR1m – Via Dalla Chiesa – Via Arduini con previsione, tra l'altro, di una medio grande struttura di vendita alimentare (fino a 1500 MQ di SU);
- modifiche agli ambiti AC e URB m in Via Melato, in Via Repubblica, in Via Guardanavona;
- inserimento di nuovi criteri normativi per la realizzazione di una medio grande struttura alimentare.

Con la seconda variante al PSC, l'Amministrazione Comunale avendo l'opportunità di acquisire al pubblico demanio Villa Sirotti con il relativo parco, modifica la strumentazione urbanistica vigente per rendere possibile la realizzazione della nuova sede del Centro Culturale Comunale.

Con il medesimo provvedimento di variante modifica la Disciplina Urbanistica delle aree individuate nel PSC originario come idonee a recepire il nuovo Centro Culturale (isolato lungo Via Repubblica, ex Mulino Avanzi; Area Piazza Govi – Parco del Rio di Cavriago) ed amplia il Polo produttivo di

Corte Tegge ambito APS.p e ambito APS.e sulla base di accordo territoriale tra la Provincia di Reggio Emilia, il Comune di Reggio ed il Comune di Cavriago.

Con la terza variante al PSC, l'Amministrazione Comunale dopo aver confermato la validità dell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia per la redazione del vigente PSC, accordo sostanzialmente non intaccato nei suoi contenuti dai primi due provvedimenti di variante parziale al PSC, aggiorna il quadro conoscitivo relativamente alla evoluzione demografica (9.536 ab residenti al 31.12.2007 con previsione di 10.750 abitanti al 2019), all'aumento dei nuclei familiari (+339 famiglie dal 2002 al 2007) e sviluppa analisi e considerazioni sui fenomeni che hanno interessato l'evoluzione dei settori produttivi negli ultimi anni 2000, ravvisando la necessità di dar corso al terzo provvedimento di variante al PSC allo scopo fondamentale di :

- a) individuare interventi da attuare nel breve periodo per rendere coerente lo scenario attuativo con le strategie di riassetto e qualificazione sottese dal PSC;
- b) dare risposta alla domanda insediativa di famiglie ed aziende promuovendo in parallelo la qualificazione delle dotazioni territoriali.

Sotto il profilo quantitativo con la terza variante, per i cui contenuti di dettaglio si rimanda al provvedimento adottato con DC N° 49 del 30.06.2008 attualmente in fase di approvazione definitiva, si quantifica in 989 alloggi il dimensionamento del PSC aggiornato (59 alloggi in più rispetto al dimensionamento del PSC aggiornato con la 2ª Variante e quantificato in 930 alloggi) dimensionamento dovuto : per 451 alloggi agli ambiti per nuovi insediamenti da attuare; per 8 alloggi agli ambiti per nuovi insediamenti in corso di attuazione; per 122 alloggi agli ambiti urbani da riqualificare AR1; per 143 alloggi agli ambiti urbani da riqualificare in corso di attuazione AR2; per 169 alloggi agli ambiti consolidati AC; per 50 alloggi agli ambiti CS e IS come incremento delle unità abitative esistenti nei centri storici e negli insediamenti di recupero, riuso ed ampliamento del patrimonio edilizio in territorio rurale non più funzionale all'attività agricola.

### **3 – L'ATTUALITA' DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE E LA COMPATIBILITA' DELLA 4<sup>A</sup> VARIANTE AL P.S.C.**

Per quanto si afferma nelle tre Relazioni Illustrative che accompagnano i documenti preliminari e le varianti definitive dei primi tre provvedimenti di modifica del vigente PSC, si evince che l'Amministrazione Comunale ed i tecnici incaricati, nonché l'Amministrazione Provinciale ed i soggetti che hanno partecipato alle conferenze di pianificazione, hanno ritenuto ancora pienamente valido l'accordo di pianificazione posto alla base del PSC originario approvato nel novembre del 2003.

In effetti con le prime 3 varianti non sono state apportate al PSC modifiche tali da intaccarne l'impianto strutturale sia sotto il profilo tecnico che programmatico dal momento che tutte le varianti adottate sono scaturite dalla necessità di rendere più concretamente attuabili previsioni insediative finalizzate all'aumento ed alla qualificazione delle dotazioni territoriali, ovvero per ampliare gli insediamenti produttivi di Corte Tegge sulla base di accordo di programma con la stessa Provincia ed il Comune di Reggio Emilia, e da ultimo per localizzare in Villa Sirotti il nuovo centro culturale.

Per tali motivi anche l'incremento di capacità insediativa residenziale (+76 abitazioni con la 1<sup>a</sup> Variante e di +59 abitazioni con la seconda variante), può ritenersi integrativa e non sostanziale rispetto al dimensionamento originario (854 abitazioni convenzionali di 90 MQ di SC) come esplicitamente si afferma nel testo del documento preliminare della 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Variante che hanno modificato in crescita l'offerta complessiva di abitazioni del PSC.

A maggior ragione non sostanziale e ininfluenza sul dimensionamento residenziale e sulla offerta complessiva di abitazioni è da ritenere il Quarto provvedimento di Variante al PSC che, come vedremo nel sul capitolo del dimensionamento, presenta una leggera diminuzione dell'offerta di alloggi e non incide sulle scelte strategiche di piano perché non prevede aree di nuovo insediamento né modifiche alla rete infrastrutturale di progetto, ma apporta correzioni al disegno di piano per recepire stati di fatto e correggere errori materiali di retinatura tra PSC e RUE; per facilitare l'attuazione di ambiti di riqualificazione già contemplati dal vigente PSC; per escludere dal centro storico pochi edifici privi di valore storico-culturale ed infine per individuare aree per attrezzature e spazi a verde (Coll. C ed eco) nelle aree poste a sud della Provinciale Reggio-Montecchio in corrispondenza del parco collinare del Ghiardo, allo scopo di meglio strutturare le politiche di qualificazione ecologica del territorio e del paesaggio ed il sistema delle tutele ambientali e storico-culturali, recependo gli ambiti individuati nelle Tavv. P5a e P5b della Variante Generale al PTCP 2008 per le parti che interessano il territorio comunale.

L'elemento di novità del quadro di riferimento infatti sta principalmente nella intervenuta adozione della Variante Generale al PTCP della provincia di Reggio Emilia e dall'entrata in salvaguardia di un impianto normativo sovraordinato abbastanza diverso e più articolato rispetto a quello del PTCP vigente.

Da una prima valutazione dei contenuti della Variante Generale al PTCP non sembrano evidenziarsi particolari elementi di incongruenza tra PSC vigente e PTCP che, nella Tav. 5A a titolo "Sistemi, Zone ed elementi strutturanti la forma del territorio e di specifico interesse Naturalistico" individua gli elementi della tutela in misura per lo più ridotta rispetto al sistema dei vincoli del vigente PSC, limitandosi ad alcune integrazioni di elementi di vincolo già evidenziati nel vigente PSC con areali più ridotti in corrispondenza del dosso di pianura posto a cavaliere di Via Bassetta (viabilità storica) dal confine comunale Nord fino alla località "Cava di Ghiaia" ed in corrispondenza dell'edificio di interesse storico-architettonico di Corte Grande, vincolato ai sensi di legge e dell'edificio di valore storico-culturale di Corte Piccola, entrambi ricompresi entro una più vasta area classificata nel PTCP 2008 come struttura insediativa storica non urbana (si vedano in proposito le tavole di confronto a titolo "Tutele ambientali e storico culturali 2a e 2b")

In attesa che l'Amministrazione Comunale valuti l'eventualità di adottare specifiche varianti di adeguamento del PSC al PTCP, ovvero osservazioni alla Variante Generale al PTCP per evidenziare i punti da approfondire e correggere per rendere pienamente conforme il PTCP con le scelte non più reversibili del PSC, si è aperta la conferenza di pianificazione confermando la validità dei contenuti dell'ACCORDO di PIANIFICAZIONE stipulato con la Provincia di Reggio Emilia sul quale sono fondate le scelte strategiche di assetto del territorio, con particolare riferimento ai contenuti di rilievo sovracomunale che sono stati riportati nel documento preliminare e che si intendono in questa sede integralmente richiamati.

Per di più, come richiesto dalla Provincia in sede di contributo alle conferenze di pianificazione ed in armonia con le strategie del vigente PSC che pongono al centro della tutela degli aspetti naturalistici e della riqualificazione del paesaggio l'individuazione delle risorse forestali e boschive, viene integrata la cartografia della IV<sup>A</sup> Variante al PSC e nello specifico le Tavv. 2 del piano a titolo "Tutele ambientali e storico-culturali" con la individuazione delle Formazioni a dominanza di specie colonizzatrici alloctone e le Piante tutelate e meritevoli di tutela estraendole dalla Tav. 5b Sistema Forestale e boschivo del PTCP 2008.

## 4 – DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

Le varianti che comportano modifiche alla cartografia di PSC vengono individuate con appositi perimetri e numerazioni d'ordine sulle tavole 1a e 1b del PSC vigente adeguato alla terza variante parziale approvata; nelle medesime cartografie con specifiche simbologie si individuano le "VARIANTI" che comportano modifiche solo al Quadro Conoscitivo e alle Norme e alla cartografia del RUE in quanto coinvolgono edifici del Centro Storico o sparsi in territorio agricolo per i quali vengono aggiornate le schede di indagine dello Stato di Fatto al fine di documentare errori materiali di censimento che si sono verificati nel PSC originario o l'opportunità di adottare criteri diversi di riqualificazione o recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - ambientale o privo di valore ma non più funzionale all'attività agricola.

Nelle tavole 2a e 2b del Documento Preliminare a titolo "Ambiti e trasformazioni territoriali" su base CTR in scala 1:5000 vengono riportate le modifiche cartografiche che l'Amministrazione Comunale si propone di adottare e che riguardano i seguenti ambiti :

### VARIANTI 1; 2; 3;

Le varianti riguardano l'ambito da riqualificare AR1g che si colloca in corrispondenza di aree edificate del quadrante nord-ovest del Capoluogo in fregio a Via Rivasi ed è parte di un isolato quasi totalmente occupato da insediamenti produttivi a prevalente destinazione artigianale - industriale edificato dopo gli anni settanta che si estende fra Via Rivasi stessa e la linea ferroviaria Reggio – Cavriago - Canossa.

In esso, relativamente ai caratteri morfologico funzionali, non si apprezzano differenze sostanziali fra le parti che nel vigente PSC sono state classificate in ambito APC1 e le parti che invece sono state classificate in ambito AR1g "Aree Artigianali di Via Rivasi" per MQ. 46.459 con specifica scheda d'ambito che individua due sub ambiti : Ovest – Via Rivasi – Via Leopardi (VAR.1); Est AR1d2 Via Don Borghi; Via Nizzola, Via Rivasi (VAR. 2 e 3).

Analogamente dicasi per le caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche, le soglie di criticità ed i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi mentre, per quanto attiene la disciplina d'ambito, a giudizio della Giunta Comunale, non sembrano esservi particolari motivi per regolamentare diversamente le aree in questione rispetto agli ambiti APC1 confinanti dal momento che il PSC vigente "senza trasformare il carattere prevalentemente produttivo dell'ambito AR1g promuove un adeguamento progressivo a standard di qualità ambientale più compatibili con la prossimità con gli insediamenti prevalentemente residenziali limitrofi e prospicienti che analogamente si trovano in piccola parte a Nord e ad Est dell'ambito APC1.

L'opportunità di recepire lo stato di fatto appare oggi ancora più rispondente ai bisogni delle aziende insediate in considerazione del fatto che l'attività di costruzione di vasche prefabbricate in cemento che si svolge nel capannone affittato da NUOVA ECOLOGIA, che nel frattempo ha disdetto il contratto di affitto, sarà trasferita entro l'anno in corso nel Comune di Reggio Emilia.

Con il trasferimento dell'attività in argomento, che ha creato problemi di impatto ambientale, si dismette una tra le poche produzioni non compatibili con le zone residenziale circostanti, fermo restando che quelle insediate, che vengono confermate e indicate nelle schede di censimento dello Stato di Fatto allegate in calce alla presente relazione (attività di produzione box prefabbricati GAL; officina meccanica, autoriparazioni; lavorazione del marmo, fornitura impianti elettrici industriali, stesura e manutenzione asfalti), dovranno mettere in atto le tecniche e gli impianti idonei per eliminare gli elementi di criticità dei cicli di lavorazione e rientrare nel rispetto della vigente legislazione in materia di salubrità ed igiene degli ambienti di lavoro e di tutela dall'inquinamento e ciò anche a recepimento dei contributi ARPA e AUSL evidenziati nel documento conclusivo che recepisce i suggerimenti avanzati dai competenti Uffici in sede di conferenza di pianificazione.

A tale riguardo va evidenziato che la proposta di variante viene sottoposta a VAS, come previsto dal D.Lgs 4/2008 e dalla L.R.9/2008 i cui risultati vengono riportati nello studio specifico allegato.

Stante quindi la difficoltà di far decollare un progetto di riqualificazione urbanistica e ambientale di un'area insediata con aziende in attività che impiegano più di 40 addetti complessivi, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno, a più di cinque anni dall'entrata in vigore del PSC, di cancellare l'ambito AR1g e sopprimere la relativa scheda d'ambito, prendendo atto dello stato di fatto e della opportunità di favorire operazioni di riqualificazione ambientale anche al di fuori del POC, come previsto per i confinanti ambiti APC1, regolamentati negli articoli 44 e 45 del PSC e negli articoli 48 e 52 del RUE.

Nel dettaglio l'obiettivo di recepire lo stato di fatto comporta le seguenti variazioni cartografiche:

VARIANTE 1 – a) : classificazione ad ambito APC1 di 20.668 Mq di aree edificate occupate da edifici produttivi già classificate ad ambito AR1g

b) : classificazione ad ambito AC1 di aree già edificate occupate da edifici a destinazione residenziale con tipologia edilizia di casa singola su lotto di pertinenza esclusiva per due lotti e per Mq 2.585 di Sf già classificata in ambito AR1g

VARIANTE 2 – a) : classificazione ad ambito APC1 di 23.206 Mq di aree edificate occupate da edifici produttivi già classificate ad ambito AR1g

VARIANTE 3 – a) : classificazione ad ambito APC1 e a riconoscimento di stato di fatto di 961 Mq di aree pertinenziali ad edificio produttivo esistente già classificate ad ambito AC1.

**VARIANTE 4**

La variante concerne il ridisegno dell'ambito di riqualificazione AR1e – Via Tornara Via Rivasi, regolamentato da specifica scheda d'ambito con St di Mq 18.118 ed interessato dal tracciato viabilistico di connessione est – ovest tra il centro storico di San Nicolò e la zona industriale artigianale allo scopo di:

a) cancellare la previsione di nuova viabilità in quanto non più necessaria sia in considerazione del fatto che la zona produttiva ovest è oggi accessibile tramite la nuova strada di connessione attrezzata con rotonda sulla Provinciale Reggio – Montecchio, sia in relazione alla volontà dell'Amministrazione Comunale di scoraggiare il traffico di attraversamento (Via Partigiani d'Italia, Via 1° Maggio, Via XXV Aprile, Via Rivasi, Via Tornara) in aree a prevalente destinazione residenziale assicurando invece le connessioni pedonali e ciclabili del settore ovest del paese con Via Tornara e con il polo di servizi della "Cremeria" attraverso la realizzazione di una nuova pista ciclabile in conformità al progetto in corso di elaborazione.

Quanto sopra tenuto anche conto che la viabilità di progetto in argomento attraverserebbe aree di proprietà privata inedificate, pertinenza di edifici esistenti, costituente vuoto urbano che appare opportuno mantenere a verde privato, anche per assicurare le necessarie zone filtro tra insediamenti produttivi dell'ambito APC1 ed insediamenti residenziali, come richiesto dai competenti Uffici ARPA e AUSL in sede di conferenza di pianificazione;

b) limitare l'ambito di riqualificazione alla porzione parzialmente edificata tra Centro Storico di San Nicolò, Rio Veta, Canale d'Enza con lo scopo di consentire la costruzione di case singole – abbinata per i proprietari delle aree interessate dal sedime del nuovo percorso ciclopedonale con onere di realizzazione di quote di parcheggio pubblico a servizio anche degli insediamenti del Centro storico;

c) estendere l'ambito AC1 in corrispondenza dei lotti sud e est per recepire le aree di più stretta pertinenza degli edifici residenziali esistenti e riclassificare a nuovo ambito AC19 le aree inedificate e inedificabili delle porzioni di ambito AR1e soppresse, istituendo per il medesimo ambito AC19 la relativa scheda d'ambito

in dettaglio la cartografia del PSC viene così modificata:

- riduzione dell'ambito AR1e alle aree descritte alla precedente lettera b), aventi superficie territoriale di Mq 6.970, dei quali 5.370 Mq, conferma del precedente ambito AR1e del PSC vigente, e 1.600 Mq trasformati da AC1 lotti edificati in AR1e per consentire una progettazione coordinata con gli edifici del contesto appartenenti alle medesime proprietà
- perimetrazione del nuovo ambito AC19, come indicato al precedente punto c), per una St di Mq 9.867 coincidenti con aree inedificate da classificare nel RUE a "Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale degli edifici circostanti";

- ampliamento per 380 Mq dell'ambito del Centro Storico (CS San Nicolò) per adeguamento del nuovo ambito AR1e ai confini di proprietà effettivamente interessati dal progetto e per riconoscere le aree pertinenti degli edifici compresi nel Centro Storico, a correzione di errore materiale di retinatura compiuto nel PSC vigente;
- ampliamento per 270 Mq dell'ambito APC1 a riconoscimento delle aree di pertinenza di edificio produttivo esistente sul confine sud – ovest del vigente ambito AR1e;
- ampliamento per 2.231 Mq dell'ambito AC1 a riconoscimento parziale delle aree di pertinenza degli edifici esistenti sul confine nord, e ciò anche per consentire l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti.

## VARIANTE 5

La variante consiste nel ridisegno dell'ambito da riqualificare AR1f (St = MQ. 18.448) e di porzione dell'ambito AC3 posto in corrispondenza dell'incrocio di Via Cavour con Via XX Settembre allo scopo di :

- a) ricomprensivi aree edificate attualmente occupate da capannone artigianale per consentire la eventuale trasformazione a prevalente uso residenziale tramite PUA ed inserimento nel POC e non per intervento diretto, come consentito dall'ambito AC3 del vigente PSC ;
- b) classificare ad ambito AC3 una piccola porzione dell'ambito AR1f originario (MQ. 620) in quanto pertinenza di edificio residenziale esistente che non necessita di trasformazioni;
- c) individuare come edificio di valore storico culturale da assoggettare a recupero edilizio il fabbricato ex colonico posto in fregio a Via XX Settembre non classificato nel vigente PSC, e pertanto soggetto a possibile demolizione, ma più correttamente da sottoporre all'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo (scheda d'indagine 384 edificio ES 19bis);
- d) individuare i sub ambiti AR1fa (ex CD20); AR1fb (ex CD21); AR1fc, coincidenti con i gruppi di proprietà interessati; conseguentemente si integra la scheda d'ambito e le relative Norme di Attuazione per meglio esplicitare le superfici complessive di competenza, le condizioni di fattibilità, i vincoli alle trasformazioni, le dotazioni territoriali richieste per ciascun sub ambito tenuto conto dello stato di fatto e di quanto previsto nel PRG previgente, che classificava le aree dei sub comparti AR1fa e AR1fb a "Zona B5 residenziale a comparto unitario d'intervento diretto (C.D) con volumetria definita rispettivamente di MC utili 3600 e 3700.

Quanto sopra per facilitare l'attuazione delle previsioni secondo una articolazione in sub-ambiti contemplata anche dalle Norme del PSC vigente e tuttavia mai decollata proprio per il mancato accordo tra i proprietari facendo tuttavia salvi i criteri ispiratori della trasformazione urbanistica che,

fin dal PRG previgente, erano orientati: alla formazione di un parco lineare attrezzato con percorso ciclopedonale (prolungamento del parco del Rio di Cavriago) e al reperimento di aree di parcheggio pubblico per sopperire ai fabbisogni insorgenti dovuti alle nuove costruzioni per case singole e/o abbinate a basso impatto ambientale e ai fabbisogni pregressi delle aree del Centro Storico (area mercato) e del cimitero Napoleonico confinante.

Nel dettaglio le modifiche alla cartografia di PSC comportano le seguenti variazioni riportate anche nelle schede di valutazione di sostenibilità :

- da ambito AR1f a sub ambito AR1fa per MQ. 6.689
- da ambito AR1f a sub ambito AR1fb per MQ. 5.647
- da ambito AR1f a sub ambito AR1fc per MQ. 1.230
- da ambito AC3 a sub ambito AR1fc per MQ. 1.680
- da ambito AR1f a ambito AC3 per MQ. 560
- da coll. C ad ambito AR1fa per MQ. 365
- da coll. C ad ambito AR1fb per MQ. 2.259
- da coll. C. ad ambito AR1fc per MQ. 175

La scheda norma ed il relativo accordo con i privati per l'inserimento nel POC specificheranno le dotazioni territoriali che i soggetti attuatori dei sub ambiti dovranno mettere a disposizione del Comune per la realizzazione del parco del Rio di Cavriago e per la realizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

## VARIANTE 6

La variante scaturisce dalla necessità di articolare l'ambito da riqualificare AR1n, localizzato nel settore est del Capoluogo ed avente St da vigente PSC di MQ. 115.211, dei quali 62.280 destinati alla formazione del Parco del Rio Valle (COLL.C), in ambiti consolidati a diversa destinazione tenendo conto degli edifici presenti nello stato di fatto, della loro specifica destinazione d'uso prevalente e delle reali possibilità di trasformazione, della necessità di dare risposte alle esigenze delle attività insediate che continuano le lavorazioni, della propensione alla trasformazione dello stato di fatto manifestata dai proprietari attraverso specifica richiesta di variante al PSC.

Tutto quanto sopra fermo restando l'obiettivo strategico di rendere concretamente attuabile per stralci la formazione del parco di Rio Valle e del relativo sistema di collegamento con la rete dei

percorsi ciclopeditoni che dal settore est del paese si estendono, in parte già nello stato di fatto, nel parco collinare del Ghiardo oltre la S.P. Reggio-Montecchio.

Detta dotazione territoriale, in grado di recuperare un deficit di aree verdi che si registra nel settore orientale del Capoluogo ed essere allo stesso tempo elemento irrinunciabile di qualità urbana per gli insediamenti residenziali e produttivi che la circondano e di connessione ecologica con la campagna, sembra all'Amministrazione Comunale più concretamente realizzabile disaggregando il troppo esteso ambito AR1n in :

- a) ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva APC nei quali recepire gli edifici produttivi esistenti che non necessitano di particolari trasformazioni e nei quali eventualmente consentire limitate quote di nuova edificazione regolata da intervento urbanistico convenzionato (IUC) previa cessione al Comune delle aree di proprietà necessarie alla formazione del parco di Rio Valle;
- b) ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale da regolamentare analogamente al confinante ambito AC9 (aree tra il Canale d'Enza e Via Rigattieri) di cui presentano le medesime caratteristiche morfologico-ambientali;
- c) ambiti consolidati a prevalente destinazione produttiva da qualificare per usi prevalentemente commerciali-direzionali compatibili con il contesto previo reperimento delle necessarie dotazioni di parcheggi pubblici e contributo alla realizzazione del parco di Rio Valle attraverso la monetizzazione pro quota delle aree non reperibili per mancanza di spazio fisico sui lotti edificati eventualmente oggetto di trasformazione tramite intervento urbanistico convenzionato (Calzificio, edificio a sud di Via Caprera, Metallurgica Cavriaghese);
- d) ambiti consolidati da riqualificare ad Ovest di Via Terenziani – Poletti, costituiti da edifici produttivi a destinazione artigianale-commerciale con annessi fabbricati residenziali nei quali confermare la classificazione ad ambito AR1n, con l'adozione di criteri attuativi che tengano conto del frazionamento delle proprietà e della propensione all'intervento manifestata, consentendo la trasformazione prevalentemente residenziale solo per tale porzione di isolato compreso tra gli insediamenti residenziali esistenti ed il tracciato del Canale d'Enza e già in parte costituito da edifici misti produttivi e residenziali.

Quanto sopra per intervento diretto o per intervento urbanistico convenzionato (IUC) a seconda che gli interventi di recupero e riqualificazione si attuino ristrutturando i contenitori edilizi esistenti ovvero demolendoli e ricostruendoli su diverse aree di sedime nel rispetto di  $U_f = 0,25 \text{ MQ/MQ}$ .

Rinviando l'illustrazione delle modifiche normative al capitolo successivo della presente relazione, si evidenzia che le variazioni cartografiche del vigente PSC che ne conseguono, si possono così elencare (si vedano anche le schede di valutazione di sostenibilità) :

- da ambito AR1n ad ambito APC2 (a) per MQ. 4.911
- da ambito AR1n ad ambito APC2 per MQ. 2.113

- da ambito AR1n	ad ambito APC2 (b) per	MQ. 5.240
- da ambito AR1n	ad ambito COLL. C per	MQ. 1.300
- da ambito AR1n	ad ambito AR1n (a) per	MQ. 12.106
- da ambito AR1n	ad ambito APC3 (a) per	MQ. 5.887
- da ambito AR1n	ad ambito APC3 (b) per	MQ. 1.467
- da ambito AR1n	ad ambito APC3 (c) per	MQ. 2.855
- da ambito AR1n	ad ambito AC9 per	MQ. 7.150

### VARIANTI 7 – 8 – 9

Le varianti contraddistinte con i numeri 7 – 8 – 9 (7a; 7b; 8; 9 nelle schede di valutazione di sostenibilità) conseguono dalla opportunità di meglio strutturare l'ambito AVP (ambito agricolo di rilievo paesaggistico A18) interessato nel PSC vigente da perimetro di "Progetto speciale : parco collinare del Ghiardo ( Art. 61 delle Norme del vigente PSC) individuando già nel PSC gli elementi caratterizzanti l'azione pubblica per la valorizzazione paesaggistica ambientale, la formazione della rete ecologica locale attraverso la salvaguardia e la valorizzazione delle aree boscate esistenti e la fruizione collettiva dell'ambito collinare posto a Sud della provinciale Reggio-Montecchio.

Detto ambito di riconosciuto valore paesaggistico, formato dalle vallecole a diverso livello di incisione del canale Varana, del Rio di Cavriago e del Rio Valle con suggestivi scorci visivi verso le quinte collinari del Comune di Quattro Castella, è stato oggetto di sopralluoghi ed approfondimenti di indagine.

Dette operazioni hanno consentito di verificare come da un lato sia necessario salvaguardare l'economia produttiva agricola portata avanti ormai da poche aziende ancora in attività, favorendo la loro permanenza e valorizzazione economico produttiva, salvaguardando le aree boscate e l'equipaggiamento verde, come richiesto dalla Variante Generale PTCP 2008, ed incentivando la conversione degli ordinamenti colturali a rotazione in vigneti e colture biologiche a basso impatto ambientale anche per fini agrituristici, dall'altro come sia sempre più improcrastinabile l'obiettivo di vietare la nuova edificazione per fini residenziali civili e favorire invece il recupero ed il riutilizzo di edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola e l'ampliamento delle costruzioni già inglobate negli ambiti urbani AC11 (a; b; c; d).

Quanto sopra esposto preservando i varchi visivi, le aree boscate, la vegetazione ripariale ed il verde alberato esistente nonché tutelando gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale già retinati nella cartografia di PSC vigente; recependo gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni al riguardo della Variante Generale al PTCP della Provincia di Reggio Emilia, recentemente adottata.

Peraltro va evidenziato come le norme del vigente PSC, se si esclude il fatto che assegnano agli ambiti AC11 a; b; c; d; una potenzialità edificatoria aggiuntiva di 2000 MQ di Sc corrispondenti a  $2000:90 =$  circa 22 nuovi alloggi convenzionali, siano già sufficientemente orientate alla tutela degli aspetti naturalistici (aree in corrispondenza della vegetazione ripariale e dell'alto corso del Rio Valle) e più generalmente paesaggistico ambientali (Ambito AVP) anche se rinviano a specifico studio e all'inserimento nel POC la realizzazione del "Parco Collinare del Ghiardo" con i seguenti obiettivi riportati nell'art. 61 a titolo "Progetti speciali in territorio rurale".

- *Parco collinare del Ghiardo*: organizzazione di un'offerta di fruizione del territorio collinare, a partire da una rigorosa tutela e dal ripristino dei caratteri del paesaggio, attraverso forme di integrazione dell'attività agricola principale (agriturismo, ristorazione, ricettività, attività sportive e ricreative), in forme convenzionate con la pubblica Amministrazione.

In sede di POC i progetti, per iniziativa dell'Amministrazione Comunale, potranno essere definiti anche come programmi quinquennali di attuazione (coinvolgendo gli operatori interessati), con riguardo sia agli obiettivi di assetto spaziale da perseguire nel dettaglio, sia alla messa a punto delle forme convenzionali e degli strumenti attuativi in grado di gestire i processi di coordinamento connessi alla realizzazione dei progetti stessi.

Il POC definisce per ciascun progetto:

- le condizioni poste agli interessati per l'ottenimento, in funzione degli obiettivi del progetto e delle finalità pubbliche degli interventi, di un incremento entro il limite massimo del 10% della SC rispetto a quella altrimenti ottenibile secondo le ordinarie prescrizioni normative dell'ambito;
- le risorse "interne" (defiscalizzazione; finalizzazione oneri e contributi, partecipazione di soggetti privati, investimenti comunali sul programma delle opere pubbliche) ed "esterne" (finanziamenti pubblici per programmi di riqualificazione e infrastrutture);
- le linee-guida per la progettazione paesaggistica ed urbanistico-edilizia degli interventi.

Poiché a più di cinque anni dall'entrata in vigore del PSC non si sono concretizzate proposte d'intervento dei privati finalizzate agli obiettivi soprarichiamati, mentre continuano ad essere proposte iniziative edificatorie per la realizzazione di nuove abitazioni su aree inedificate ovvero di realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere che contrasterebbero con le finalità di tutela paesaggistica e di fruizione leggera degli ambiti agricoli del parco collinare, l'Amministrazione comunale con la variante intende anticipare, riportandoli in cartografia di PSC, gli elementi

strutturanti, il parco tanto in termini di spazi pubblici e per attrezzature collettive, che di rete ecologica locale.

A tale scopo la variante, nel confermare le attrezzature collettive già esistenti (campo di tiro con l'arco e spazi limitrofi) nonché la rete dei percorsi pedonali e piste ciclabili principali esistenti e di progetto già riportate nella cartografia di PSC, introduce le seguenti modifiche :

- a) classificazione a "ECO", dotazioni ecologiche e ambientali e a "COLL C" attrezzature e spazi collettivi di livello urbano delle aree AVP coincidenti con la fascia di rispetto stradale alla provinciale Reggio-Montecchio lato Sud, allo scopo di finalizzare l'ambito alla formazione di aree boscate con funzione di mitigazione degli impatti e di ampliamento degli elementi della rete ecologica locale, già previsti nel PSC vigente per il lato Nord della medesima arteria stradale dal confine comunale Est al Rio di Cavriago (Var. 7a e 7b delle schede di valutazione di sostenibilità che investono aree AVP per MQ. 93.384 dei quali 26.333 MQ riclassificati a "COLL C" e 67.051 MQ a "ECO";
- b) classificazione a "COLL C" attrezzature e spazi collettivi di livello urbano (verde pubblico attrezzato) delle aree laterali al corso del Rio Valle nel settore Est del parco del Ghiardo (in parte individuate come ambito di valore naturalistico e come formazioni a dominanza di specie colonizzatrici alloctone da salvaguardare nella Tab. 5b Sistema forestale e boschivo del PTCP 2008) e delle aree del laghetto collinare esistente, allo scopo di tutelare le formazioni di vegetazione ripariale e gli elementi di valore naturalistico e paesaggistico presenti e di farli diventare parte integrante del parco lineare del Rio Valle. Al parco viene affidata la duplice funzione di corridoio ecologico ad orientamento naturalistico per la parte a Sud della strada Provinciale e di vero e proprio parco urbano attrezzato per le parti a Nord della medesima strada provinciale che penetrano nel tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale e negli ambiti a prevalente destinazione produttiva AR1n e APC che caratterizzano il settore orientale del Capoluogo comunale.

Quanto sopra a recepimento anche del contributo provinciale esplicitato in Conferenza di Pianificazione ed accolto, come riportato nel Documento Conclusivo.

Le aree investite (Variante 8 della scheda di valutazione di sostenibilità) hanno estensione di 98.120 MQ. che vengono trasformati da AVP a "COLL.C".

- c) Classificazione da AVP (MQ. 114.846) e da AC11a (MQ.820) a "COLL. C" attrezzature e spazi collettivi di livello urbano (Parco del Rio di Cavriago) di 115.666 MQ di aree agricole in parte boscate laterali al Rio di Cavriago e al Canale di Varana, sia allo scopo di recepire gli ambiti già attrezzati con percorsi pedonali, piste ciclabili, isole di sosta e pubblica illuminazione costituenti la propaggine collinare del Parco del Rio di Cavriago che attraversa centralmente

l'area urbana del Capoluogo, sia con la finalità di creare i presupposti per una sua estensione, assegnando alle aree investite il vincolo di pubblica utilità da rendere operativo con il POC, sia di salvaguardare e valorizzare le aree boscate e di ampliare gli elementi della rete ecologica locale e del sistema dei percorsi ciclopedonali per la fruizione leggera del territorio.

Nel complesso con le varianti 7 – 8 – 9 che interessano le aree riservate alla formazione del parco collinare, vengono trasformati in :

- Dotazioni territoriali "COLL.C" 239.299 MQ di aree precedentemente classificate AVP (MQ. 238.479) e AC11a (MQ. 820);
- Dotazioni ecologiche ambientali "ECO" 67.051 MQ precedentemente classificate AVP.

#### **VARIANTE 10**

La Variante riguarda l'individuazione cartografica delle infrastrutture per la viabilità di recente realizzazione nel settore Est ed Ovest del Capoluogo comunale che connettono la strada Provinciale Reggio-Montecchio con la variante alla SP 62 Cavriago-Corte Tegge-Via Emilia ad Est e con Via Rivasi a Ovest.

Detti nuovi tracciati, attualmente non riportati nella cartografia di PSC, ricadono per la quasi totalità nel territorio comunale di Reggio Emilia e di Bibbiano.

Il territorio comunale di Cavriago è interessato solo in parte dal tracciato di variante alla S.P.62, per la quale 2100 MQ di aree già classificate ad APA (ambiti ad alta vocazione produttiva agricola) vengono individuati a "Sistema delle infrastrutture per la mobilità".

#### **VARIANTE 11**

La variante riguarda una porzione edificata del Centro Storico di Pratonera Nord avente estensione di 1500 MQ posta a ridosso della Zona Sportiva Comunale (Palazzetto dello Sport – Bocciodromo – Piscina) per la quale, in accoglimento di specifiche richieste di modifica avanzate dai proprietari degli immobili a destinazione residenziale e servizi residenziali, si sono aggiornate le schede d'indagine 153 – 154 – 155 – 156 allegate.

Dall'esame della situazione esistente, che rispetto alla mappa catastale di impianto ci restituisce un tessuto urbanistico edilizio profondamente modificato per destinazioni d'uso e caratteristiche

stilistico-architettoniche degli edifici per lo più di recente costruzione o recentemente trasformati, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno escludere dal Centro Storico di Pratonera Nord gli immobili posti a ridosso delle attrezzature sportive per consentire la ristrutturazione urbanistica ed edilizia con le Norme di RUE relative all'ambito AC7 in cui gli edifici sono immersi.

In tal modo sarà possibile sia realizzare il recupero degli edifici che ancora conservano caratteri stilistico architettonici congruenti e compatibili con il Centro Storico confermato e degli elementi storico-testimoniali presenti nello stato di fatto (Maestà), sia apportare all'assetto planivolumetrico attuale le modifiche indispensabili alla nuova edificazione di servizi residenziali (autorimesse) e/o demolizione e ricostruzione senza aumento di carico urbanistico delle parti più degradate presenti nello stato di fatto.

### **VARIANTE 11bis**

La variante riguarda la correzione di un errore cartografico di retinatura dell'ambito AC3 del PSC posto all'incrocio tra Via XX Settembre e Via Croce per il quale si è verificato che la retinatura di PSC non corrisponde a quella di RUE dove l'ambito consolidato AC3E ha una estensione superiore di 510 MQ rispetto al corrispondente ambito AC3 di PSC.

Su tale ambito esiste un lotto edificabile appartenente ad una stessa proprietà (Fg. 8 mappale 193), sia per quanto riguarda la porzione già classificata nel RUE vigente ad ambito AC3E (MQ. 1615), sia per quanto riguarda la porzione coincidente con la striscia di terreno interposta tra Via Croce ed il lotto edificabile del RUE (MQ. 450).

Su tale striscia di terreno agricolo periurbano posto in fregio a Via Croce, dovrebbero essere localizzati i parcheggi pubblici necessari per il nuovo insediamento.

Per quanto sopra e al fine di consentire l'edificabilità del lotto, appare necessario adeguare il PSC alla retinatura evidenziata nel RUE vigente e contemporaneamente inglobare nell'ambito AC3 del PSC la striscia di terreno agricolo di 450 MQ classificata AAP (ambito agricolo periurbano) sulla quale verranno localizzati i parcheggi pubblici (porzione di terreno di proprietà dei soggetti attuatori classificati ad ambito ACF inedificabile con la variante N°37 al RUE).

La variante per la correzione di errore materiale di retinatura tra PSC e RUE che si è evidenziato dopo la stesura del Documento Preliminare presentato in Conferenza di Pianificazione PSC di  $510 + 450 = 960$  MQ, lascia inalterata la capacità edificatoria discendente dall'applicazione dell'indice UF del RUE vigente per l'ambito ACE pari a  $1615 \times 0,35 = 565$  MQ di SC corrispondenti a  $565 : 37 = 15$  abitanti teorici

## 5 – LE VARIANTI NORMATIVE

Le varianti cartografiche illustrate nel precedente capitolo 4 ed i criteri di attuazione delle nuove previsioni in quella sede illustrate comportano alcune modifiche al corpo tecnico normativo del PSC vigente ( NORME e SCHEDE DEGLI AMBITI ) nel dettaglio riportate sui testi vigenti con l'accoglimento dei contributi emersi dalla Conferenza di Pianificazione, accolti dal Comune ed illustrati nel Documento conclusivo.

Si riportano in sintesi gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si prefigge con l'adozione della IVª Variante al PSC e della VIIª Variante al RUE e che si possono enunciare nei seguenti punti :

### 5.1 - NORME

#### CAPO 3A – NORME RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – ART. 19

Per l'ambito del Centro Storico ed in relazione alla opportunità di adottare, per gli edifici privi di valore storico-testimoniale e per gli edifici di modesto valore ambientale in cattive o pessime condizioni statiche ed igienico-sanitarie, criteri d'intervento che consentano la effettiva rifunzionalizzazione delle superfici dei locali di abitazione o per le attività compatibili in modo da permettere una altezza utile netta almeno di ml. 2,40 – 2,50 sottotrave e spessori di piano idonei al contrasto del rischio sismico e al rispetto del clima acustico.

A tali fini, oltre ad estendere nel RUE l'intervento di ristrutturazione edilizia ai contenitori edilizi privi di valore o di limitato valore ambientale (sub-ambiti 2.3; 3.1; 3.2) occorre estendere le deroghe alle norme generali sui Centri Storici di San Terenziano e San Nicolò (Art. 19) a tutti gli ambiti del Centro Storico, meno caratterizzati sotto il profilo storico-testimoniale, con particolare riferimento agli edifici privi di valore e di limitato interesse ambientale (in generale edifici di originaria matrice agricola e di edilizia popolare) in mediocre stato di conservazione (sub ambiti 2.2), nonché agli edifici tessuti urbani e complessi edilizi storici (in quanto presenti nelle mappe catastali d'impianto o del 1933), ma con evidenti trasformazioni oppure in condizioni di degrado tali da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino.

In particolare per detti edifici, per il combinato disposto delle Norme di PSC e RUE che già prevede possibilità di sopraelevazione degli edifici privi di valore e di limitato interesse ambientale, potranno essere consentiti per intervento diretto “ puntuali e limitati interventi di incremento delle volumetrie e delle altezze di piano esistenti senza modifica dell'area di sedime rilevabile nello Stato di Fatto, fatti salvi i diritti di terzi e a condizione che : sia mantenuto inalterato il numero dei piani utili; l'altezza del fabbricato in gronda non sia aumentata più di m. 1” (anziché di un 0,50 come già previsto nel RUE vigente).

Poiché dette possibilità di incremento delle altezze in deroga viene estesa nel RUE ai Sub-ambiti 2.3; 2.4; 3; appare necessario, per chiarezza, cancellare dalle tavole di PSC i perimetri a tratto e punto nero e con rigatura trasversale nera che sono rappresentati (probabilmente per errore materiale) sulle tavole medesime e non risultano invece riportate in legenda e viceversa inserire nella legenda delle tavole di PSC il perimetro a pallini azzurri, che individuano i Sub-ambiti del Centro Storico sottoposti o da sottoporre a piano di recupero e/o a IUC previo inserimento nel POC (Art. 19, 2° e 3° comma).

### CAPO 3B – NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO

ART. 28 – Definizione e perimetrazione

ART. 29 – Requisiti e limiti alle trasformazioni

Gli articoli si riferiscono all'ambito AC11, ambito urbanizzato entro il contesto rurale del Ghiardo, ed in forza dei nuovi criteri di intervento che vietano la nuova edificazione su aree libere e consentono solo interventi di recupero e eventuale ampliamento degli edifici esistenti, occorre riscrivere la scheda normativa e demandare al Rue la regolamentazione di dettaglio degli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici esistenti

ART. 33 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI "AR"

L'articolo va integrato inserendo un 3° comma relativo ai criteri d'intervento diretto che si intendono adottare per l'attuazione dell'ambito AR1n di Via Terenziani-Poletti confermato nella 4^ Variante al PSC come segue :

<< 3°) *In particolare per l'ambito AR1n:*

- *per intervento diretto è consentito il recupero e la ristrutturazione edilizia per usi residenziali e compatibili a parità di volume dei contenitori edilizi esistenti, reperendo, eventualmente anche attraverso monetizzazione, le dotazioni territoriali mancanti o carenti come in dettaglio definito nel RUE ;*
- *per intervento urbanistico convenzionato "IUC", è consentita anche la nuova edificazione e/o la demolizione e ricostruzione per usi residenziali e compatibili dei contenitori edilizi esistenti a condizione che l'Uf sia contenuto entro il valore massimo di 0,25 MQ/MQ, il numero dei piani fuori terra non sia superiore a 3 e siano reperite, eventualmente anche tramite monetizzazione delle sole quote di verde pubblico, le dotazioni territoriali secondo quanto specificato nel RUE.>>*

## AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE COMUNALI APS (e) ed APC

### ART. 39 e ART. 45 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Per tali ambiti, in relazione alla volontà dell'Amministrazione Comunale di patrimonializzare per fini di pubblica utilità la potenzialità edificatoria che il PSC ed il RUE assegnano alle aree di proprietà comunale comprese negli ambiti APC e APSe e non edificate, occorre modificare ed integrare il 3° comma, nel quale si regolamentano gli interventi edilizi nei lotti parzialmente o totalmente insediati come segue :

“L'incremento della capacità edificatoria è possibile:

- a) per intervento diretto, fino ad un massimo di  $U_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$ ;
- b) per intervento urbanistico convenzionato, e solo nel caso di acquisto per bando pubblico di capacità edificatoria derivante dalla presenza nell'ambito medesimo di aree di proprietà comunale inedificate, a condizione che dette aree conservino la destinazione pubblica; la nuova edificazione non aumenti la superficie coperta di più del 10%; l' $U_f$  non superi 1 MQ/MQ; non sia ridotto l'indice di permeabilità presente nello stato di fatto.

In calce all'Art. 45 - Modalità di attuazione degli ambiti “APC”, si riportano le prescrizioni d'intervento relative ai sub-ambiti APC2a; APC2b; APC3a; APC3b; APC3c introdotti con la Variante n° 6, allo scopo di disciplinare gli interventi di manutenzione, recupero o trasformazione degli edifici esistenti.

### ART. 50 – INTERVENTI EDILIZI IN AMBITO RURALE

Occorre depennare dal testo dell'articolo il limite massimo di 900 MC riportato al 3° comma sostituendolo con “in misura proporzionale ai volumi esistenti e comunque entro il limite massimo di 1.500 MC e di 3 alloggi”.

Nel 5° comma si sostituisce “di 900 MC” con “di 150 0 MC”.

## **5.2. – SCHEDE DEGLI AMBITI**

In relazione alle modifiche cartografiche introdotte con la IVª Variante al PSC e agli indirizzi per l'attuazione dei nuovi ambiti e sub ambiti perimetrati con la medesima variante, si rende indispensabile :

- Sopprimere la scheda relativa all'ambito AR1g – Aree Artigianali di Via Rivasi, riclassificate con le varianti n° 1 – 2 – 3 in ambito APC1 e in piccola parte in ambito AC1;

- Modificare la scheda dell'ambito AR1e in conseguenza della Variante n° 4 come in dettaglio evidenziato nel testo della scheda relativa;
- Redigere la scheda per il nuovo ambito AC19 introdotto con la VAR N°4 sul previgente ambito AR1e;
- Integrare la scheda dell'ambito AR1f ora disaggregato negli ambiti AR1fa; AR1fb; AR1fc (VAR. N°5);
- Redigere la scheda per l'ambito AR1n modificato con la VAR. N°6 ed introdurre nelle schede degli ambiti APS; APC2; APC3; AC9 le correzioni dovute alle modifiche introdotte sempre con la variante n°6 e con le varianti normative agli Ar tt. 39 e 45.
- Correggere la scheda dell'ambito AC11a; b; c; d per togliere la capacità edificatoria aggiuntiva di 2000 MQ di SC e per confermare i criteri generali di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente negli ambiti collinari del Ghiardo.

## 6 – DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

il dimensionamento delle singole varianti riportato nel dettaglio nelle schede di valutazione di sostenibilità può essere così riassunto:

Varianti n°1; 2; 3 – trattandosi di recepimento di ambiti consolidati APC1 e AC1, costituiti da lotti tutti edificati, l'incremento di capacità edificatoria e di offerta di alloggi è considerato pari a 0;

Variante n°4 – per l'inserimento dell'ambito AC19, da classificare nel RUE a verde privato e per l'ampliamento dell'ambito AC1, già occupato da edifici residenziali esistenti che, per mancanza di spazio fisico, possono solo essere ristrutturati con eventuale limitato incremento della Sc, la capacità edificatoria aggiuntiva in termini di alloggi viene considerata pari a 0.

Per il ridisegno in riduzione dell'ambito AR1e, si richiamano le conclusioni riportate nella scheda di valutazione di sostenibilità che evidenziano un delta di 14 alloggi in meno dovuto alla differenza tra l'aumento di carico urbanistico previsto nella scheda d'ambito del PSC vigente (1.800 MQ di SC pari a 20 alloggi circa) e nella scheda d'ambito del PSC modificato con la IV<sup>A</sup> Variante (600 MQ di SC pari a circa 6 alloggi)

Variante n°5 – si richiamano le conclusioni della scheda di valutazione di sostenibilità che evidenzia come, rispetto al dimensionamento dell'ambito AR1f del PSC vigente (3.600 MQ di SC per 90 alloggi), il PSC modificato assegni all'ambito AR1fa 1.200 MQ di SC, all'ambito AR1fb 1.200 MQ di SC e infine all'ambito AR1fc 1.200 MQ di SC per una potenzialità edificatoria di 3.600 MQ di SC e di 40 alloggi, dai quali vanno tuttavia detratti gli alloggi edificabili nella parte di ambito AC3b, con  $U_f = 0,60 \text{mq/mq}$ , convertito in ambito AR1fc, vale a dire  $1.680 \times 0,60 = 1.008 \text{ MQ di SC} = 11$  alloggi aggiuntivi per cui la differenza tra PSC vigente (40 alloggi) e PSC variato (29 alloggi) risulta essere di - 11 alloggi;

Variante n°6 – si richiamano le conclusioni della scheda di valutazione di sostenibilità che evidenziano come la variante al PSC comporti un incremento di capacità insediativa teorica di 33 alloggi dovuti alla differenza tra l'incremento di alloggi possibile nell'ambito AR1n vigente, per sfruttamento del 30% della SC di progetto ad usi residenziali ( $6.150 \times 30\% = 1.845 : 90 = 20$  alloggi) e la SC residenziale ricavabile nell'ambito AR1n ridisegnato ( $ST = 12.106 \text{ mq}$ ) con  $U_f \text{ max}$ , in caso di demolizione e ricostruzione,  $= 0.25 \text{ mq/mq}$  corrispondenti a circa la metà del

volume rilevato nello stato di fatto (18.205 MC) con SC di progetto = 12.106 x 0,25 = 3.026 Mq pari a 33 alloggi teorici;

Varianti n°7; 8; 9 – per le varianti 7 – 8 – 9, che interessano il territorio collinare del Ghiardo, si produce da un lato un notevole incremento di aree per dotazioni ecologiche o territoriali con destinazione a parco urbano (in complesso più di 308.000 MQ dei quali ben 239.300 circa destinati a COLL.C parco territoriale urbano) e dall'altro una riduzione della capacità edificatoria teorica dovuta alla eliminazione nella scheda normativa della SC assegnata dal PSC vigente all'ambito AC11 (a; b; c; d), vale a dire 2.000 MQ di SC aggiuntiva per nuove costruzioni e cioè circa 22 alloggi teorici di 90 MQ di SC.

Con queste varianti le dotazioni territoriali classificate COLL "C" che nel PSC vigente ammontano a MQ. 386.272 vengono incrementate del 61,95% .

Anche se la capacità di nuova edificazione del vigente PSC (aggiuntiva rispetto al recupero e all'ampliamento degli edifici esistenti, pure ammessa nel vigente PSC), appare difficilmente realizzabile per l'impossibilità di mettere d'accordo, ai fini dell'inserimento nel POC, le numerosissime proprietà interessate, si porta ugualmente a bilancio nel prospetto allegato, che evidenzia come il dimensionamento del PSC si riduca per effetto della variante di circa 34 alloggi teorici.

N°VARIANTE	INCREMENTO ALLOGGI PSC VIGENTE	INCREMENTO ALLOGGI PSC VARIATO	DIFFERENZA
1 – 2 – 3	0	0	0
4	20	6	-14
5	40	29	-11
6	20	33	+13
7 – 8 – 9	22	0	-22
TOTALE	102	68	-34

***ALLEGATO 1- QUADRO CONOSCITIVO***  
***SCHEDE DI INDAGINE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE INSEDIATE***  
***NEGLI AMBITI AR OGGETTO DI VARIANTE***

**ANALISI AREA PRODUTTIVA DI RILIEVO COMUNALE**

**COMUNE DI CAVRIAGO**

**VARIANTE 1 – Ambito AR1g**

Stato di attuazione	Area completamente edificata
Potenzialità totale attuata	100%
Potenzialità residua	0
Uf (PSC vigente)	0.65 mq/mq
H max (in metri)	15,00

**Settore di appartenenza delle attività produttive presenti**

<u>Settore di appartenenza</u>	<u>N°addetti</u>
Attività di produzione box prefabbricati GAL snc	20
<u>Caratterizzazione produttiva</u>	
Produzione box prefabbricati in lamiera	
<u>Sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti</u>	
Produzione rifiuti speciali non pericolosi, smaltiti direttamente dall'azienda attraverso ditte autorizzate fuori dal territorio comunale. Nelle aziende si effettua il solo accumulo temporaneo dei rifiuti prodotti. Smaltimento dei rifiuti urbani, prodotti negli uffici, attraverso il sistema di raccolta comunale.	
<u>Accessibilità, viabilità, mobilità</u>	
Accesso principale da via Rivasi che si immette nella rotatoria di recente realizzazione per il traffico insistente sulla Provinciale Reggio Emilia-Montecchio.	
<u>Infrastrutture energetiche/telematiche</u>	
Presenza di linea di media tensione interrata	
<u>Servizi alla persona e alle imprese</u>	
Vicinanza con i servizi presenti in centro storico. Isola ecologica presente in via Nove Biolche	
<u>Approvvigionamento idrico</u>	
Fornitura tramite acquedotto di Cavriago	
<u>Gestione acque reflue</u>	
Allacciamento fognatura depurata con separazione acque bianche ed acque nere	

**ANALISI AREA PRODUTTIVA DI RILIEVO COMUNALE**

**COMUNE DI CAVRIAGO**

**VARIANTE 2 – Ambito AR1g**

Stato di attuazione	Area completamente edificata
Potenzialità totale attuata	100%
Potenzialità residua	0
Uf (PSC vigente)	0.65 mq/mq
H max (in metri)	15,00

**Settore di appartenenza delle attività produttive presenti**

<u>Settore di appartenenza</u>	<u>N°addetti</u>
Meccanica	5
Servizi	2
Lavorazione della pietra	11
Impianti elettrici	7
Servizi manutenzione	2
<u>Caratterizzazione produttiva</u>	
Officina meccanica	
Autoriparazioni	
Deposito cassonetti per rifiuti urbani	
Lavorazione del marmo	
Fornitura impianti elettrici industriali	
Stesura asfalti e manutenzione	
<u>Sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti</u>	
Produzione rifiuti speciali pericolosi e non, smaltiti direttamente dalle aziende attraverso ditte autorizzate fuori dal territorio comunale.	
Nelle aziende si effettua il solo accumulo temporaneo dei rifiuti prodotti.	
Smaltimento dei rifiuti urbani, prodotti negli uffici, attraverso il sistema di raccolta comunale.	
<u>Accessibilità, viabilità, mobilità</u>	
Accesso principale da via Nizzola, traversa di via Rivasi, o direttamente da via Rivasi, che si immette nella rotatoria di recente realizzazione per il traffico insistente sulla Provinciale Reggio Emilia-Montecchio.	
<u>Infrastrutture energetiche/telematiche</u>	
Presenza di linea di media tensione interrata	
<u>Servizi alla persona e alle imprese</u>	
Vicinanza con i servizi presenti in centro storico, presenza di bar con servizio di pasti veloci su via Rivasi.	
Isola ecologica presente in via Nove Biolche	
<u>Approvvigionamento idrico</u>	
Fornitura tramite acquedotto di Cavriago	
<u>Gestione acque reflue</u>	
Allacciamento fognatura depurata con separazione acque bianche ed acque nere	

## ANALISI AREA PRODUTTIVA DI RILIEVO COMUNALE

### COMUNE DI CAVRIAGO

#### VARIANTE 6 – Ambito AR1n

Stato di attuazione	Area parzialmente edificata
Potenzialità totale attuata	80%
Potenzialità residua	20%
Uf (RUE vigente)	0.50 mq/mq
H max (in metri - RUE vigente)	12,50

#### Settore di appartenenza delle attività produttive presenti

<u>Settore di appartenenza</u>	<u>N°addetti</u>
Abbigliamento	=
Edilizia	=
Industria metalli ferrosi	=
Lavorazione della pietra	=
Vendita all'ingrosso	=
Decorazioni artistiche	=
Servizi ambulatoriali	=
Produzione erboristica	=
<u>Caratterizzazione produttiva</u>	
Produzione calze	
Vendita materiali per l'edilizia	
Produzione di carpenteria metallica ( fabbro)	
Vendita all'ingrosso di articoli per la casa	
Decorazione oggetti ceramici	
Vendita e deposito vernici per legno	
Ambulatorio veterinario	
Produzione e vendita prodotti e cosmetici naturali	
<u>Sistemi di raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti</u>	
Produzione rifiuti speciali pericolosi e non, smaltiti direttamente dalle aziende attraverso ditte autorizzate fuori dal territorio comunale. Nelle aziende si effettua il solo accumulo temporaneo dei rifiuti prodotti. I rifiuti speciali pericolosi da attività medica sono raccolti separatamente e avviati all'inceneritore del comune capoluogo Smaltimento dei rifiuti urbani e assimilati, prodotti negli uffici, attraverso il sistema di raccolta comunale.	
<u>Accessibilità, viabilità, mobilità</u>	
L'accesso avviene principalmente da via Repubblica; su questa si innestano per la parte orientale via Terenziani Poletti, per quella occidentale via Costituzione.	
<u>Infrastrutture energetiche/telematiche</u>	
La linea di media tensione che attraversa l'ambito è interrato ad est del canale d'Enza mentre si presenta aerea ad ovest del canale	
<u>Servizi alla persona e alle imprese</u>	
Vicinanza con i servizi presenti in centro storico, presenza di bar con servizio di pasti veloci su via Repubblica. Nella zona industriale Corte Tegge è presente una mensa. Isola ecologica presente in via Nove Biolche.	
<u>Approvvigionamento idrico</u>	

Fornitura tramite acquedotto di Cavriago
<u>Gestione acque reflue</u>
Allacciamento fognatura depurata con separazione acque bianche ed acque nere