



Comune di Cortemaggiore

Provincia di Piacenza
UFFICIO TECNICO URBANISTICO

VARIANTE AL PRG N. 1/2021

Agosto 2021

***VARIANTE SPECIFICA EX ART. 4, COMMA 4 DELLA L.R. 24/17, ART. 41
COMMA 2 LETT. B) DELLA L.R. N. 20 DEL 24/3/2000 ED EX ART. 15, 4°
COMMA, LETT. C) DELLA L.R. 47 DEL 4/12/1978 RELATIVA ALLA
ELIMINAZIONE DELLA SOLA DESTINAZIONE TERZIARIA DI UNA PORZIONE
DI AREA DESTINATA A ZONE PRODUTTIVE AD INTERVENTI MISTI E
AGGIORNAMENTO DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI ESISTENTI
NELL'AREA***

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' Rapporto preliminare

Il Sindaco Gabriele Girometta

Il Segretario Comunale Dr.ssa Rosa Regondi

Il Tecnico Comunale Arch. Davide Mori

1. PREMESSA

In ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Legislativo 152/2006, così come modificato dal D. Lgs. 4/2008 e dalla Legge Regionale 9/2008, è necessario valutare gli impatti che le modifiche allo strumento urbanistico in fase di adozione possono avere sull'ambiente

La VAS è un processo di supporto alle decisioni, introdotto in ambito europeo dalla Direttiva 2001/42/CE, che permette la *“valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”*. Lo scopo è quello di valutare, tramite anche la compartecipazione e condivisione con il pubblico, l'impatto che l'adozione di nuovi piani o strumenti urbanistici possono avere sull'ambiente con l'obiettivo di una pianificazione e programmazione sostenibile sia a livello ambientale che territoriale.

Il presente Rapporto preliminare ambientale, redatto ai fini della Verifica di assoggettabilità alla VAS, costituisce, ai sensi delle suddette norme, parte integrante della proposta di Variante specifica al P.R.G. prevista in adozione nel mese di agosto 2021.

In particolare il procedimento di valutazione a cui viene sottoposta la variante in oggetto è composto da tre fasi ovvero:

- Analisi stato di fatto dell'area;
- Descrizione della variante proposta;
- Valutazione degli effetti indotti dalla variante, individuazione delle criticità e delle eventuali mitigazioni.

Senza entrare nel merito dell'oggetto si anticipa in premessa che la variante specifica in adozione riguarda un'area sita in Località Tre Case, a sud - ovest dell'aggregato urbano di Cortemaggiore al limite della zona produttiva e ha per oggetto l'eliminazione della sola destinazione terziaria di una porzione di area già destinata a zone produttive ad interventi misti e l'aggiornamento della consistenza reale di alcuni immobili esistenti nell'area suddetta.

La variante non influenza altri piani sovraordinati, interessa modifiche cartografiche e normative limitate e localizzate in aree già previste e classificate come edificabili dal vigente strumento urbanistico comunale. Complessivamente il dimensionamento del P.R.G. vigente non subisce modifiche.

Data la modesta rilevanza della variante specifica proposta, come meglio documentato e descritto in seguito, si ritiene che la stessa possa essere ritenuta sostenibile dal punto di vista ambientale, paesaggistico e territoriale.

2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA

La variante in oggetto riguarda una porzione di area posta a sud – ovest del capoluogo di Cortemaggiore posta in fregio all'area industriale esistente (area Doppel, Stogit, ecc.) e accessibile dalla viabilità pubblica esistente.

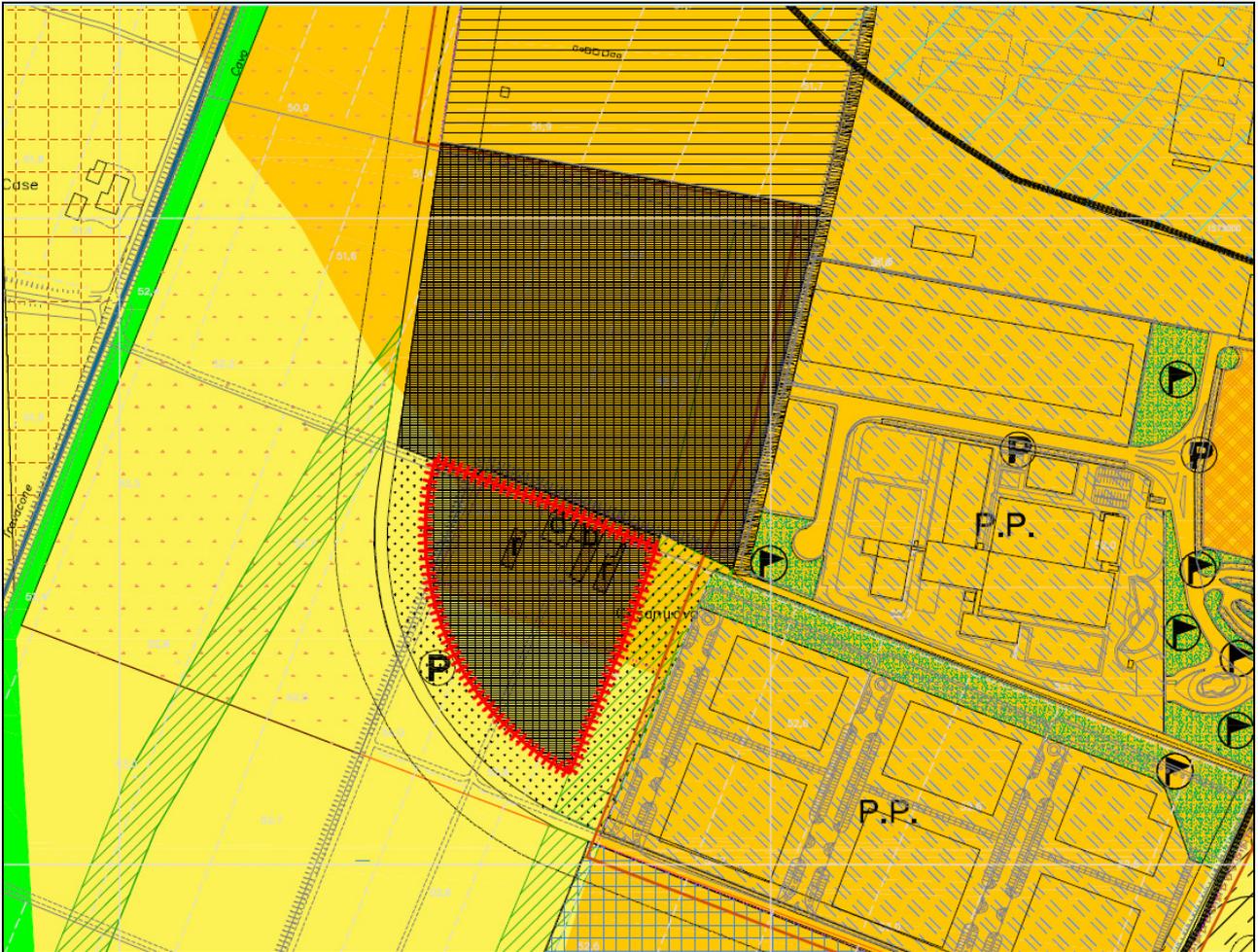
Essa risulta di proprietà della Famiglia Tonoli e fa parte di un più ampio podere oggi destinato alla coltivazione ma che da molti anni risulta per circa 130.000 mq destinato, da tutti gli strumenti urbanistici che si sono succeduti, come edificabile a scopo produttivo.

La foto area che si riporta in seguito individua l'area sopra descritta.

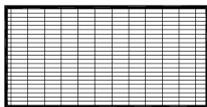


Allo stato attuale il Piano Regolatore Generale vigente classifica le aree sopraindicate con destinazione in parte come “ZONA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO” (art. 90 NTA) ed in particolare “ZONE PRODUTTIVE AD INTERVENTI MISTI” (art. 90.08 NTA) ed in piccola parte, seppur ricadenti nella zona di cui sopra, con specifica destinazione a “INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO” (art. 90.08.01 NTA).

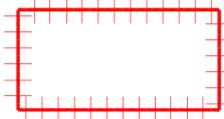
Di seguito si riporta l'estratto della zonizzazione PRG vigente Tav. P1 e P1-4 Zonizzazione.



TESSUTO INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO



ART. 90- ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
p. 90.08 - zone produttive ad interventi misti



INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO
p. 90.08.01 - interventi a carattere terziario

Inoltre nella porzione a destinazione *terziaria* il PRG individuava alcuni fabbricati classificati come “EDIFICI NON PIU’ CONNESSI ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E/O TESTIMONIALE”, che però alla data attuale non sono più esistenti in quanto soggetti a due incendi avvenuti in data 14/08/2013 e in data 14/08/2016 che hanno provocato danni alle strutture del complesso immobiliare nonché la demolizione del fabbricato esistente di maggior valore (classificato come “B - EDIFICI SOTTOPOSTI A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO “B”); i restanti edifici classificati “R - EDIFICI SOTTOPOSTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA” sono stati demoliti e non ricostruiti da parte della proprietà in considerazione della loro mancanza di funzionalità ai fini agricoli e dello stato di profondo degrado in cui

versavano. Allo stato attuale rimane edificato solo un portico in struttura prefabbricata di calcestruzzo.

La documentazione fotografica che segue descrive lo stato attuale del complesso edilizio sopra descritto.



3 ILLUSTRAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

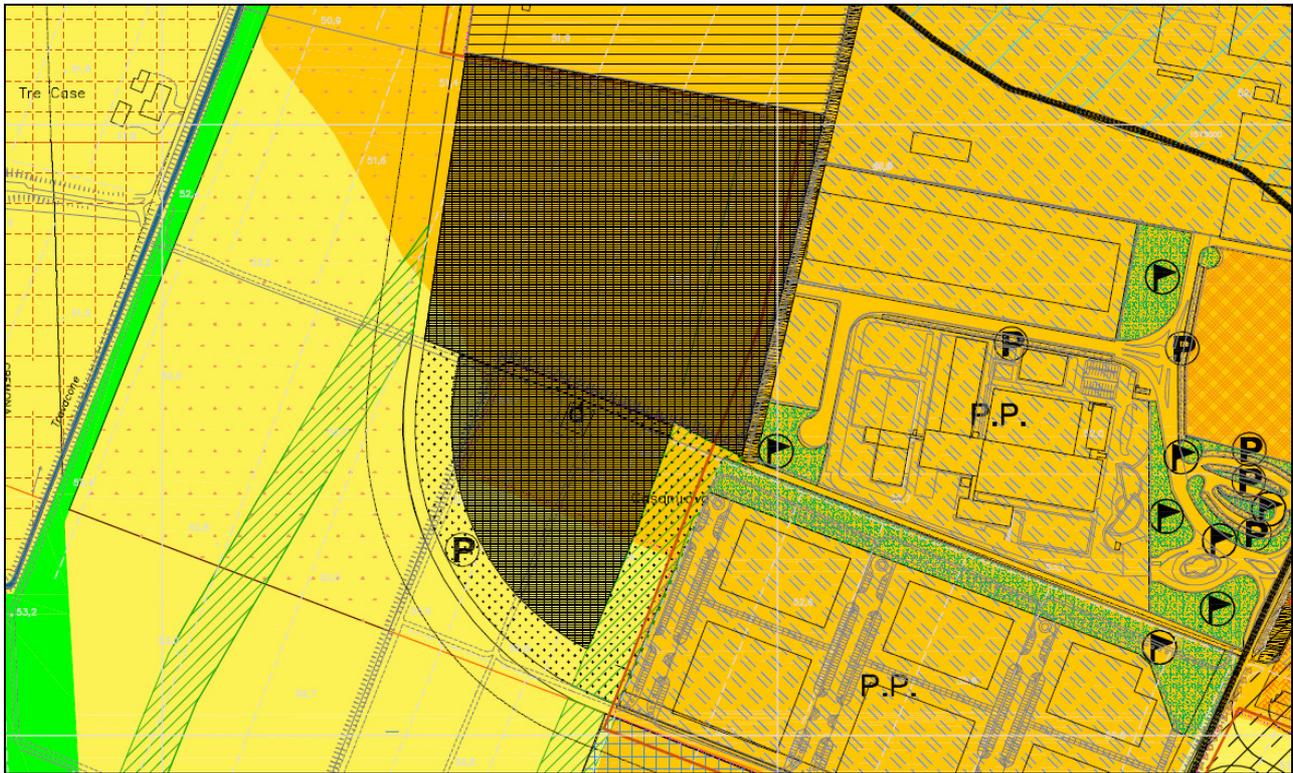
In data 26/05/2021 (prot. 5957 del 31/05/2021) il Sig. Tonoli Stefano, in qualità di rappresentate dei comproprietari dei terreni suddetti, ha presentato un al Comune un'istanza volta all'adeguamento della situazione urbanistica dell'area al fine di poter insediare in essa nuove attività produttive e/o logistiche ad alto valore aggiunto con il conseguente incremento della capacità occupazionale del Comune di Cortemaggiore.

Tale modifica riguarda la sola porzione sud dell'area che, benchè risulti edificabile, prevede destinazioni solo in parte compatibili con le esigenze espresse dalla proprietà in quanto la porzione destinata a "*INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO*", mai attuata a causa della mancanza di richiesta da parte del mercato sia locale che esterno, e il mancato aggiornamento della situazione relativa agli edifici ex agricoli esistenti limitano lo sfruttamento edilizio del comparto.

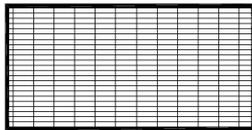
Stante la suddetta situazione alla luce della richiesta pervenuta dalla proprietà, visto il rilevante interesse pubblico legato all'insediamento sul territorio di nuove attività il Comune ha impostato la variante al PRG oggetto della presente valutazione che intende:

- Eliminare l'obbligo di realizzare "*INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO*" (art. 90.08.01 NTA) su una porzione dell'area mantenendo la destinazione "*ZONE PRODUTTIVE AD INTERVENTI MISTI*" (art. 90.08 NTA);
- Aggiornare allo stato attuale la situazione relativa agli immobili ex agricoli un tempo presenti sull'area ma oggi demoliti e quindi non più recuperabili.

Pertanto la situazione della zonizzazione del PRG vigente (Tav. P1 e P1-4 Zonizzazione) viene aggiornata come segue.



TESSUTO INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO



ART. 90- ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
 p. 90.08 - zone produttive ad interventi misti

Alla modifica cartografica di cui alla presente variante fa seguito anche un adeguamento del testo delle NTA dalle quali verrà eliminato il comma 90.08.01 in quanto, a seguito della la modifica proposta dall'Ente, dal territorio vengono eliminati tutti gli *"INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO"* facendo decadere la necessità dell'esistenza di tale comma.

Di seguito stralcio del comma che verrà eliminato (in allegato corpo completo NTA vigenti e modificate).

~~90.08.01 Nelle aree delimitate con apposita simbologia per "interventi a carattere terziario" potranno essere insediate solo le Destinazioni d'uso - U5 _ Funzioni alberghiere e turistiche.~~

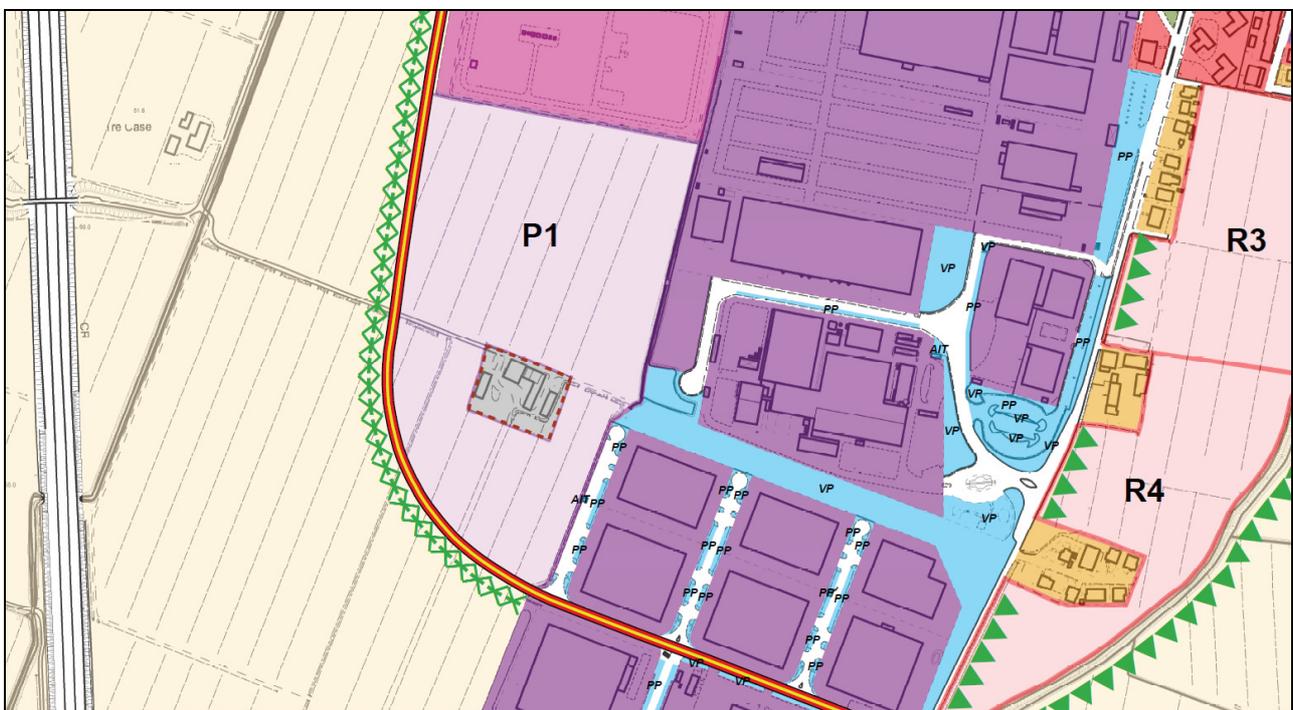
Inoltre si fa presente che sull'area suddetta sono altresì presenti n. 2 aree destinate a "verde privato" e a "parcheggio"

La presente variante conferma la presenza delle suddette aree che verranno integrate nel progetto generale di urbanizzazione dell'area sottoposto ad approvazione e che verrà regolata da apposita convenzione.

Si precisa infine che lungo i confini sud e ovest dell'area è presente una "zona destinata alla viabilità" che rappresenta lo sviluppo del tracciato della futura tangenziale ovest all'abitato di Cortemaggiore già individuata come priorità sia dal Comune che dalla Provincia (ed inserita anche nel vigente PTCP).

Tale previsione, di primaria importanza per il Capoluogo e per l'intero comune potrà trovare una parziale attuazione grazie all'auspicato intervento di trasformazione dell'area produttiva sita in località Tra Case e in parte oggetto della presente variante.

Per completezza si segnala che l'area oggetto di modifica è stata confermata anche dal PSC adottato nel 2015 (ma successivamente non approvato) con destinazione di tipo produttivo a conferma della vocazione dell'area. Anche nel caso del PSC la situazione relativa agli immobili esistenti risulta non aggiornata rispetto allo stato attuale.

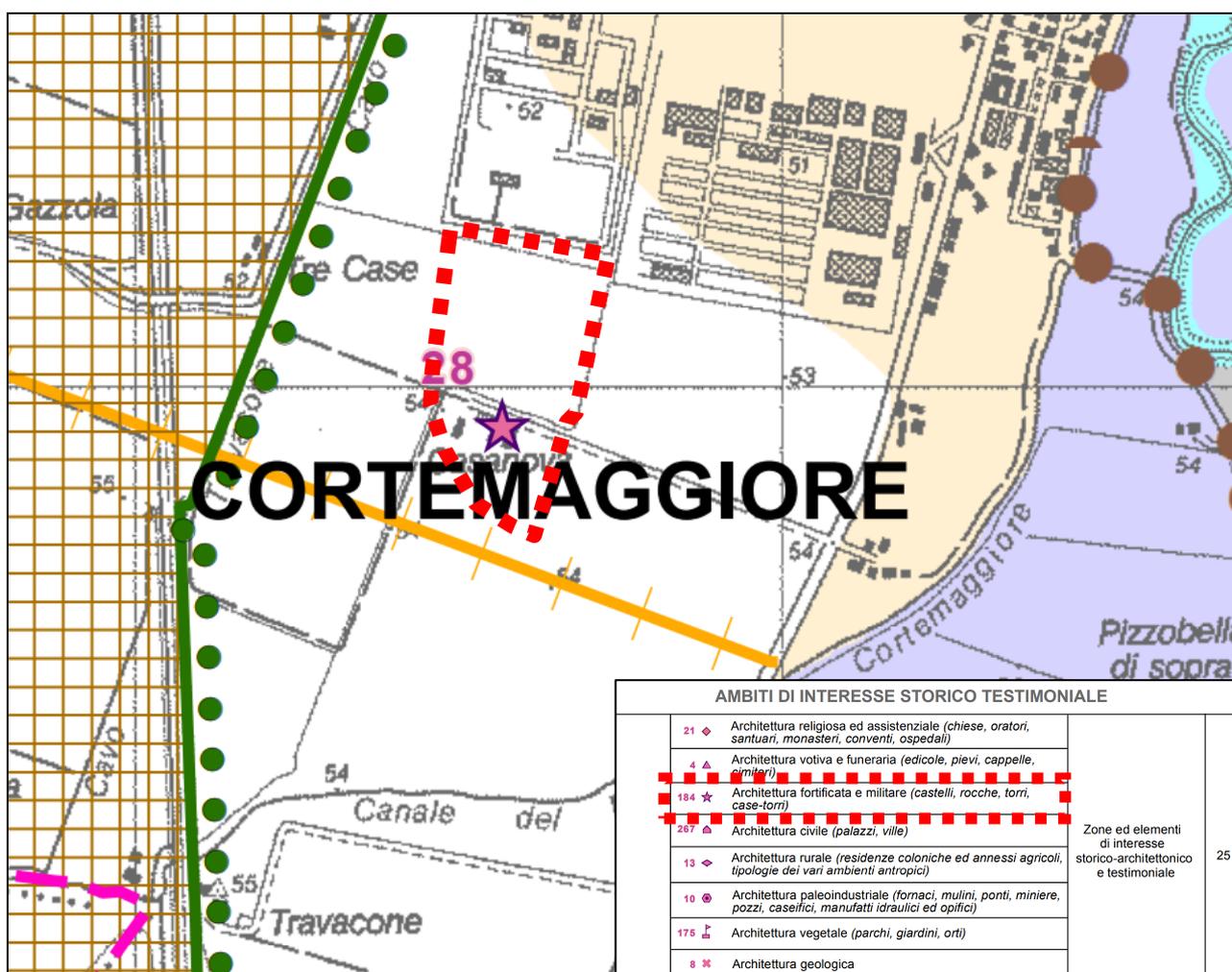


4. VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La verifica di compatibilità della proposta rispetto al quadro della pianificazione sovraordinata viene effettuata rispetto alle previsioni del PTCP vigente che rappresenta la sintesi dei piani di settore aventi ricadute sul territorio provinciale e lo strumento urbanistico di indirizzo delle politiche di trasformazione a scala vasta.

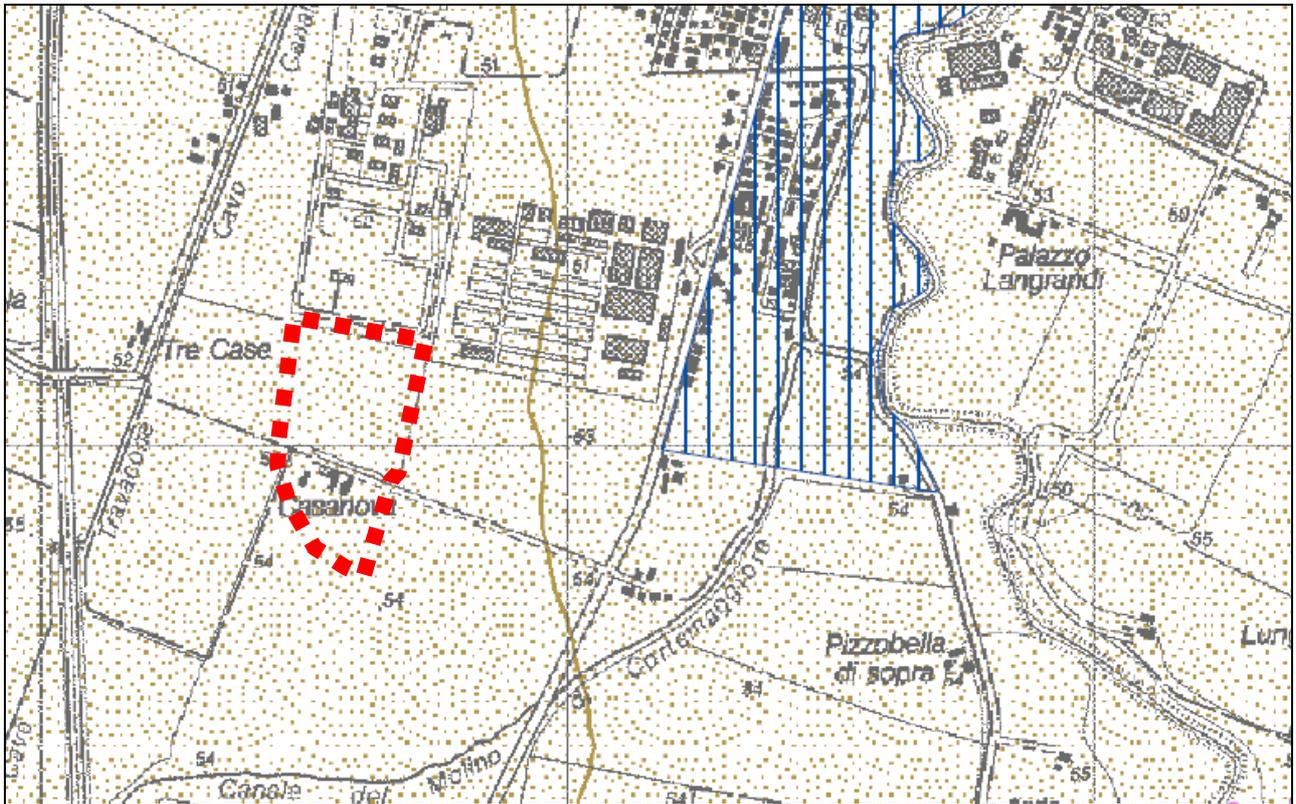
In particolare la verifica è stata effettuata partendo dall'analisi dell'elaborato A1.6 "Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale", riportato in seguito da cui si evince che l'area in oggetto non presenta vincoli alla trasformazione (l'area come detto è peraltro già inserita nel PRG come "edificabile").

L'unico elemento segnalato riguarda l'edificio di interesse testimoniale identificato come "architettura fortificata - militare" da anni non più esistente come già descritto nel capitolo precedente.



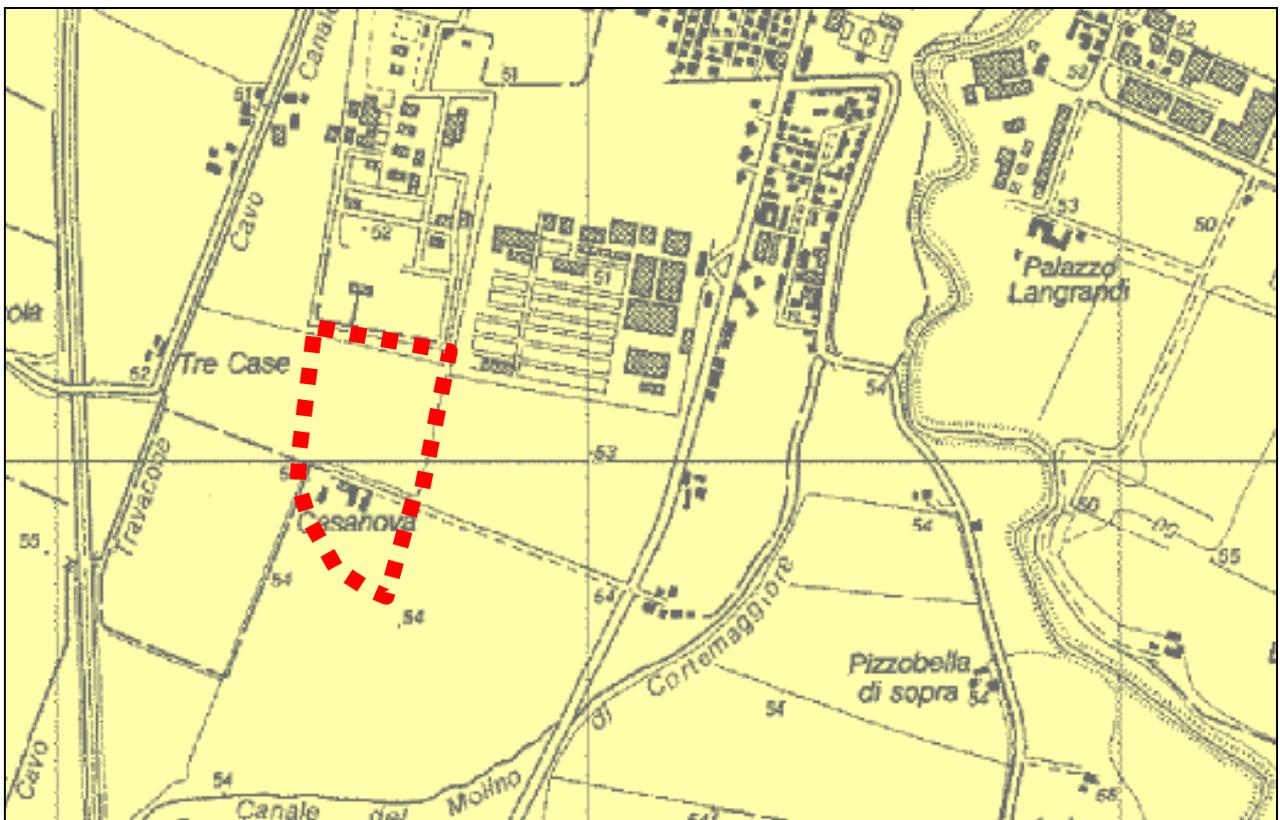
Estratto PTCP A.1.6 "Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale"

Inoltre si è provveduto a verificare le condizioni di compatibilità del sito mediante l'analisi degli elaborati A.3.6 "Carta del Dissesto" e A.4.6 "Carta delle aree suscettibili di effetti sismici locali" che non evidenziano criticità di alcun tipo.



 Deposito alluvionale terrazzato

Estratto elaborato PTCP A.3.6 “Carta del Dissesto”



 D Depositi detritici, depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o indifferenziati, substrato roccioso con $V_{s30} < 800$ m/s e assimilati

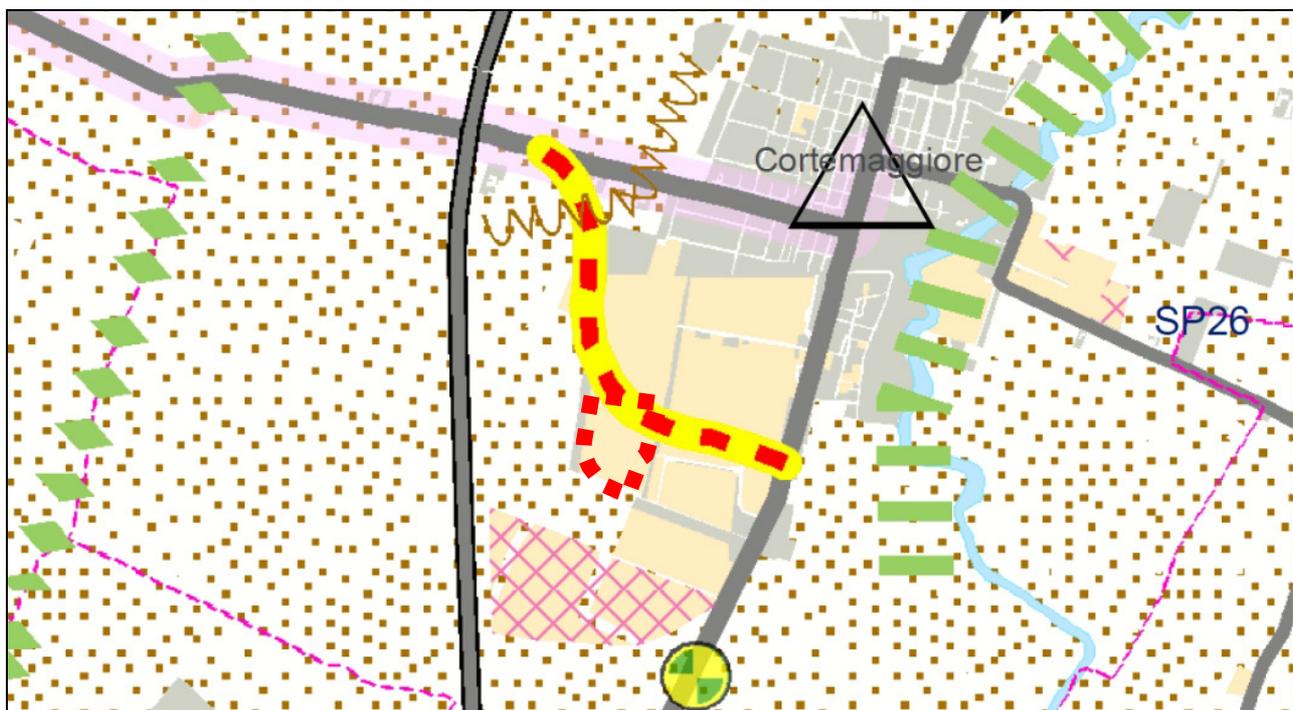
Estratto elaborato PTCP A.4.6 “Carta delle aree suscettibili di effetti sismici locali”

Dal punto di vista della progettualità relativa all'ambito in oggetto il PTCP individua l'area come tessuto produttivo consolidato (benchè il comparto non sia ancora attuato). Le politiche del piano provinciale privilegiano inoltre lo sviluppo delle aree produttive negli ambiti collocati lungo le principali vie di comunicazione e i nodi infrastrutturali primari ovvero lungo le aree della cosiddetta Y rovesciata. La porzione sud del territorio di Cortemaggiore, dove si colloca l'area oggetto della variante, è situata in stretta connessione con tale areale essendo posta a breve distanza dal casello dell'autostrada A1 "Fiorenzuola d'Arda".

Il PTCP nell'individuazione delle politiche per i diversi ambiti territoriali individua come priorità per il Comune di Cortemaggiore "gli interventi devono essere concentrati sulla realizzazione della nuova tangenziale, che permetterà di risolvere i problemi di circolazione del traffico all'interno dell'abitato".

Tale intervento risulta senza dubbio prioritario per il miglioramento della viabilità locale e l'eliminazione dell'attraversamento dei mezzi pesanti del capoluogo soprattutto in un'ottica di valorizzazione e sfruttamento a scopo turistico del centro storico.

La variante proposta ha, tra i suoi obiettivi primari, quello di agevolare la fattibilità della trasformazione dell'area produttiva residua del PRG posta in Località Tre Case consentendo quindi la realizzazione del primo tronco della suddetta tangenziale.



| Attuazione della pianificazione urbanistica | |
|---|---|
| | ad uso residenziale, attrezzature e servizi |
| | per attività produttive, turistico ricreativo e direzionale-terziario |
| | - espansione |
| | - dismesso |

| Tipologie di intervento sulla rete viaria | |
|---|--------------------------------------|
| | Interventi in variante su nuova sede |

5. PRESUMIBILI IMPATTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE SPECIFICA

In riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS dell'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006 s.m.e.i. e delle successive norme e regolamenti attuativi, si esprime quanto di seguito:

5.1. Caratteristiche della Variante, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:

a. In quale misura la Variante stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse

La Variante proposta conferma la tipologia di attività già insediabile da un ventennio che non ha nel tempo trovato attuazione in parte per inerzia della proprietà in parte per alcuni impedimenti di tipo tecnico.

Si rileva che la modifica proposta non incide sul dimensionamento complessivo del Comune in quanto non si incrementano le aree edificabili già previste.

La tipologia di funzioni insediabili può incentivare l'attrazione di nuove attività e/o l'ampliamento di quelle già presenti in zona innescando dinamiche virtuose con ricadute occupazionali sul territorio e sull'indotto locale.

b. In quale misura la Variante influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

La Variante propone una modifica normativa compatibile col P.T.C.P. di Piacenza nonché conforme alle previsioni e a programmi - piani di settore in vigore e agli indirizzi del PRG vigente per il quale si propone solamente una modifica che riguarda le possibili funzioni insediabili nell'area con aggiornamento circa lo stato di consistenza di alcuni immobili.

La variante proposta non ha influenze né ricadute sulla pianificazione sovraordinata o di settore.

c. La pertinenza della Variante per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La Variante propone una modifica al PRG vigente nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento al contenimento dell'uso del suolo (nessun nuovo inserimento di aree ma incentivo allo sfruttamento di aree già edificabili site in contesti produttivi consolidati).

d. Problemi ambientali pertinenti al Piano o Programma

La Variante non determina alterazioni del paesaggio rispetto a quanto già previsto dal PRG vigente, non determina l'impiego di risorse idriche sotterranee se non quelle distribuite attraverso la rete acquedottistica ed è pertanto conforme alla normative ambientali vigenti di tutela del paesaggio, delle acque, di smaltimento dei rifiuti, di rischio d'incidenti rilevanti.

e. La rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. Piani o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

La Variante al PRG vigente non comporta alcuna modifica dal punto di vista ambientale e della sostenibilità trattandosi della conferma di una previsione urbanistica già in essere.

5.2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:

a. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti

Gli impatti previsti dalla presente Variante sul territorio comunale sono da ritenersi trascurabili trattandosi solo della conferma di un uso già insediabile.

Se si valuta invece l'attuazione dell'intervento di trasformazione ovviamente questo potrà avere alcuni effetti dal momento che si tratta di urbanizzare un'area oggi per la gran parte ad uso agricolo.

Tuttavia:

- la collocazione e dimensione dell'area, posta ai margini di un tessuto già urbanizzato a destinazione produttiva;
- la mancanza di elementi naturali e di emergenze naturalistiche significative e oggetto di tutela;
- l'assenza nelle vicinanze del sito di ricettori sensibili;
- il collegamento diretto dell'ambito alla viabilità principale senza la necessità di attraversare aree abitate (il traffico si indirizzerà principalmente verso la rete autostradale);

fanno sì che l'attuazione dell'intervento abbia ricadute minime sul contesto in cui si inserisce.

Tuttavia in sede di attuazione dell'intervento di trasformazione si dovranno seguire tutte le procedure ed effettuare tutti gli approfondimenti necessari previsti dalle vigenti normative in materia ambientale.

Sarà quella la sede per valutare nel dettaglio la sostenibilità del progetto di trasformazione proposto dal Soggetto attuatore prevedendo eventuali forme di mitigazione e/o compensazione.

b. Carattere cumulativo degli effetti

Per l'entità e le caratteristiche della Variante si ritiene che essa determini impatti sull'ambiente pressoché nulli.

Tuttavia in sede di attuazione dell'intervento di trasformazione si dovranno seguire tutte le procedure ed effettuare tutti gli approfondimenti necessari previsti dalle vigenti normative in materia ambientale.

Sarà quella la sede per valutare nel dettaglio la sostenibilità del progetto di trasformazione proposto dal Soggetto attuatore prevedendo eventuali forme di mitigazione e/o compensazione.

c. Natura transfrontaliera degli effetti

Nessuna

d. Rischi per la salute umana, per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

Non esistono rischi per la salute umana.

e. Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

La Variante propone modifiche non rilevanti rispetto a quanto già programmato a livello territoriale e che possono avere ricadute circoscritte all'ambito locale senza particolari ripercussioni sulle popolazioni di altri Comuni limitrofi.

f. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

La proposta di modifica si inserisce in un'area priva di emergenze naturali ed ambientali già caratterizzata dalla presenza di un tessuto produttivo che si sviluppa lungo i margini est e nord della stessa.

Inoltre la proposta non determina utilizzo del suolo diverso da quello già programmato.

g. Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

La Variante si inserisce in un ambiente ai limiti dell'urbano esistente in cui non sono presenti aree protette a livello locale, nazionale, comunitario o internazionale.

5.3. Valutazione degli effetti ambientali

1. Mobilità e traffico

La proposta di Variante, essendo confermativa di un uso già previsto, non prevede aumento di flussi di traffico.

Si tenga comunque presente che la previsione urbanistica interviene su un'area collegata direttamente alla viabilità principale senza attraversare nuclei abitati ma solo tessuti produttivi e che il traffico attratto dalle attività che si potranno insediare graviterà principalmente sulla rete autostradale posta nelle immediate vicinanze dell'area.

La valutazione dei volumi di traffico indotto potrà essere effettuata solo in sede di pianificazione attuativa dell'intervento di trasformazione in relazione all'intervento progettato.

2. Atmosfera e qualità dell'aria

La proposta di variante urbanistica non comporta in sé nessun aumento delle emissioni in atmosfera e/o alterazione della qualità dell'aria rispetto alla situazione già pianificata.

La quantificazione e valutazione sull'effettivo aumento delle emissioni in atmosfera potrà essere effettuata solo in sede di pianificazione attuativa dell'intervento di trasformazione in relazione all'intervento progettato.

3. Rumore

La proposta di variante urbanistica non comporta in sé nessun aumento delle emissioni rumorose rispetto alla situazione già pianificata.

La valutazione previsionale di impatto acustico potrà essere effettuata solo in sede di pianificazione attuativa dell'intervento di trasformazione in relazione all'intervento progettato.

4. Campi elettromagnetici

Non sono presenti campi elettromagnetici nelle vicinanze e la variante proposta non ne prevede (eventualmente in sede attuativa potranno essere previste nuove cabine di trasformazione elettrica nel rispetto delle norme vigenti).

5. Rifiuti

La proposta di variante allo strumento urbanistico non prevede l'insediamento di attività che possano determinare un incremento dei rifiuti del ciclo urbano rispetto a quelli già in essere.

6. Servizi a rete

L'area è servita da tutti i servizi a rete quali corrente elettrica, acquedotto, gas e rete fognaria. Lo strumento attuativo dovrà prevedere l'estendimento delle reti tecnologiche all'interno dell'area in accordo con gli Enti gestori dei servizi stessi per l'allaccio del nuovo insediamento.

7. Bilancio energetico e Clima

La proposta di variante urbanistica non comporta variazioni di bilancio energetico e clima rispetto alla situazione già pianificata.

Il bilancio energetico dell'intervento di trasformazione potrà essere effettuato solo in sede di pianificazione attuativa dell'intervento di trasformazione in relazione all'intervento progettato.

8. La rete ecologica: flora e fauna

Come già anticipato l'area oggetto di intervento è priva di emergenze naturali ed ambientali significative.

In sede di pianificazione attuativa dell'intervento di trasformazione la progettazione dovrà essere impostata tenendo in considerazione il mantenimento di corridoi ecologici e la realizzazione di aree verdi di dimensioni generose poste in continuità tra loro per mitigare l'impatto dell'intervento e consentire lo scambio ambientale.

9. Elementi di tutela, Paesaggio e archeologia

La variante proposta non interviene su zone di tutela.

Relativamente ai punti di cui sopra si precisa che, come già detto, i potenziali e limitati effetti sull'ambiente descritti non sono legati alla modifica al PRG oggetto della presente valutazione ma alla futura attuazione dell'intervento di trasformazione dell'area già inserita nello strumento urbanistico comunale.

In sede di attuazione dell'intervento di trasformazione si dovranno seguire tutte le procedure ed effettuare tutti gli approfondimenti necessari previsti dalle vigenti normative in materia ambientale.

Sarà quella la sede per valutare nel dettaglio la sostenibilità del progetto di trasformazione proposto dal Soggetto attuatore prevedendo eventuali forme di mitigazione e/o compensazione.

5.4. Valutazione sugli effetti della trasformazione di cui alla Valsat PSC adottato

Nel presente paragrafo viene riportata in estratto la scheda della Valsat del PSC 2015 adottato ma non approvato a causa dell’emanazione della nuova Legge Regionale 24/17 che ha modificato l’impianto generale della pianificazione.

All’interno di tale strumento era prevista la conferma dell’area oggetto della presente variante con destinazione di tipo produttivo.

Come si evince dalla lettura della scheda e dal giudizio di sostenibilità conclusivo la trasformazione dell’area risulta sostenibile sotto il profilo territoriale ed ambientale.

La scheda di Valsat relativa all’area prevedeva inoltre approfondimenti su alcuni temi specifici demandandoli ai successivi livelli di pianificazione attuativa in cui è possibile, sulla base del maggior dettaglio progettuale, verificare gli effetti delle trasformazioni sulle singole componenti ambientali e predisporre le eventuali forme di mitigazione degli impatti generati.

Tale impostazione è stata seguita anche nel presente documento come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

| CORTEMAGGIORE – AMBITO PRODUTTIVO P1 | |
|--------------------------------------|---|
| Individuazione dell'ambito |  |
| Descrizione | L'ambito si trova a Sud-Ovest del Capoluogo come individuato nelle Tavole di ValSAT "Compatibilità Strutturale alla trasformazione urbanistica" e "Compatibilità ambientale alla trasformazione urbanistica". |
| Sup. territoriale m ² | 124.400 |
| Obiettivi specifici | Insedimenti per attività produttive, tecnico-distributive e funzioni di carattere terziario e di servizio |

| Impatto potenziale | | | |
|-----------------------|---|---|---|
| Componente ambientale | Elementi di criticità | Elementi di positività | Azioni di mitigazione e compensazione |
| 1. aria | Le principali cause di inquinamento atmosferico nella | Nonostante il superamento del valore delle PM10, riconosciuto | Sarà compito del POC approfondire la valutazione ambientale delle |

| | | | |
|-----------------------|--|---|--|
| | <p>zona oggetto di studio sono dovute al traffico veicolare.</p> <p>L'aumento delle attività produttive nella zona eserciterà un'ulteriore pressione sulla matrice in esame, in particolare con l'aumento del traffico indotto dalle attività produttive si avranno maggiori emissioni in atmosfera dei principali inquinanti.</p> | <p>per tutta la Pianura Padana, non si attestano concentrazioni particolari di inquinanti in atmosfera.</p> <p>La realizzazione del tronco sud della nuova viabilità "CA.RE.CO. – SP587R – SP462R" sgraverà le strade urbane di una buona parte del volume di traffico. La progettazione di un corretto inserimento tramite rotonda eviterà fenomeni di criticità puntuale in termini di emissioni, rumore e sicurezza.</p> <p>Incentivo alla realizzazione aree ecologicamente attrezzate.</p> | <p>previsioni, con l'obiettivo di disporre di un sistema di valutazione utile alla definizione dei limiti e delle condizioni alla trasformazione del territorio. Valutazioni maggiormente approfondite potranno essere effettuate conoscendo la tipologia di aziende insediabili.</p> |
| 2. rumore | <p>Il settore produttivo è riconosciuto come veicolo di rumore sia per quanto concerne lo svolgimento delle attività sia per il traffico indotto.</p> <p>L'attuazione dell'area produttiva dovrà essere attuata in conformità alle vigenti normative in materia di tutela dall'inquinamento acustico.</p> | <p>Non si registrano condizioni particolarmente critiche dal punto di vista del rumore nel centro abitato di Cortemaggiore.</p> <p>La realizzazione del tronco sud della nuova viabilità "CA.RE.CO. – SP587R – SP462R" sgraverà le strade urbane di una buona parte del volume di traffico. La progettazione di un corretto inserimento tramite rotonda eviterà fenomeni di criticità puntuale in termini di emissioni, rumore e sicurezza.</p> | <p>Sarà necessario in fase di PSC e di POC definire misure da adottare al fine di contenere le eventuali situazioni di criticità.</p> <p>Valutazioni maggiormente approfondite potranno essere effettuate conoscendo la tipologia di aziende insediabili.</p> |
| 3. risorse idriche | <p>Aumento del carico di acque reflue da depurare.</p> <p>Incremento nell'utilizzo di acqua potabile e, quindi, aumento dello sfruttamento delle acque sotterranee.</p> <p>Aumento di superficie impemeabilizzata.</p> <p>Presenza di un Cavo Canalone e della relativa fascia di vincolo (150 m. ex D.Lgs. n. 42/2004).</p> | <p>Il depuratore di Cortemaggiore è adeguato e il carico da depurare è sostenibile.</p> | <p>Sarà compito del POC approfondire la valutazione ambientale delle previsioni, con l'obiettivo di disporre di un sistema di valutazione utile alla definizione dei limiti e delle condizioni alla trasformazione del territorio, In particolare sarà necessario valutare la necessità di attuare interventi atti a garantire l'invarianza idraulica (laminazione, etc.).</p> |
| 4. suolo e sottosuolo | <p>L'ambito è localizzato in un'area con limitazioni relativamente consistenti" dal punto di vista geologico e idrogeologico</p> | -- | <p>Sarà compito del POC approfondire la valutazione ambientale delle previsioni, con l'obiettivo di disporre di un sistema di valutazione utile alla definizione dei limiti e delle condizioni alla trasformazione del territorio,</p> |
| 5. paesaggio, | Presenza di un elemento | -- | -- |

| | | | |
|---|---|--|---|
| ecosistemi, rete ecologica | lineare, filare, appartenente alla rete ecologica locale. L'ambito rientra all'interno dell'ambito di Progetto di Tutela, Recupero e Valorizzazione previsto dal PTCP. | | |
| 6. consumi e rifiuti | Non si riscontrano particolari criticità inerenti la produzione di rifiuti urbani e speciali. | Ottimo livello raggiunto nella raccolta differenziata. | -- |
| 7. energia ed effetto serra | Necessità di determinare con esattezza il percorso della rete di distribuzione del gas. | -- | -- |
| 8. mobilità | Fascia di rispetto stradale da rispettare in fase di progettazione. | Ottima accessibilità legata alla realizzazione della nuova viabilità e della strada provinciale Cortemaggiore-Fiorenzuola. | L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione del tratto di nuova viabilità ad est nel tratto di competenza dell'ambito medesimo, compreso tra Via Gabriele Rossetti e via Galluzzi, oltre alla realizzazione della Rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra Via Gabriele Rossetti con la SP462 (R). |
| 9. modelli insediativi, struttura urbana e dotazioni territoriali | -- | Continuità con il tessuto edilizio esistente. Vicinanza ai servizi esistenti. | -- |
| 10. turismo | -- | -- | -- |
| 11. industria | -- | Espansione contigua ad un ambito produttivo esistente. | -- |
| 12. agricoltura | Occupazione di suolo agricolo che viene destinato all'urbanizzazione e conseguente impermeabilizzazione di suddetto suolo. | Continuità del territorio urbanizzato; si configura quindi uno sviluppo armonico dell'abitato. È stata inoltre evitata la formazione di aree intercluse ed eventualmente destinate al disuso. | |
| 13. radiazioni ionizzanti e non ionizzanti | -- | -- | -- |

Giudizio di sostenibilità

Gli impatti derivati dall'attuazione degli ambiti risultano sostenibili. E' necessario però prestare attenzione a: soluzioni tecnico-edilizie atte ad ottimizzare il consumo energetico e delle risorse non rinnovabili; incentivazione della raccolta differenziata; garantire l'invarianza idraulica; verificare l'effettivo percorso della rete di distribuzione del gas; verificare l'inserimento paesaggistico nel rispetto delle aree di valenza ambientale.

5. CONCLUSIONI

Visto quanto sopra descritto ai punti precedenti e in considerazione:

- della natura e dell'entità della Variante Specifica in adozione, volta a promuovere la possibilità di sviluppare un intervento di trasformazione di un'area già inserita nello strumento urbanistico vigente;
- della possibilità che lo sviluppo dell'area possa rappresentare un'opportunità per creare nuova offerta occupazionale per il territorio e volano per l'economia locale;
- della posizione dell'area oggetto di modifica urbanistica, collocata al limite del territorio urbanizzato, in posizione strategica dal punto di vista dell'assetto viabilistico e in una zona priva di ricettori sensibili;
- della connessione con il confinante tessuto produttivo;
- della possibilità che l'attuazione della trasformazione dell'area possa consentire la realizzazione di un primo stralcio della tangenziale sud – ovest del capoluogo;
- della sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda i temi aria, acqua e rumore nonché per la presenza dei servizi a rete e puntuali necessari;

si ritiene che complessivamente le trasformazioni previste dalla variante in oggetto determinino una influenza irrilevante sul sistema territoriale ed ambientale, trattandosi di interventi inseriti in un'area già a destinazione prevalentemente produttiva posta ai limiti del tessuto urbano e che pertanto la proposta di variante non sia da assoggettarsi alla procedura di VAS.