

PSC



Quadro Conoscitivo

Gli insediamenti produttivi esistenti

SINDACO COMUNE DI CORREGGIO
MARZIO IOTTI

SINDACO COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO
ORESTE ZURLINI

SINDACO COMUNE DI RIO SALICETO
REALINO LUPI - FABRIZIO BELLELLI

UFFICIO DI PIANO ASSOCIATO
FAUSTO ARMANI
VINCENZO UGOLINI
STEFANO FAGLIONI

PROGETTO URBANISTICO E COORDINAMENTO GENERALE
FAUSTO ARMANI

Premessa

Gli ambiti di qualificazione produttiva di livello sovracomunale

- Correggio
- San Martino in Rio
- Rio Saliceto

Gli ambiti di qualificazione produttiva di livello comunale

- Correggio
- San Martino in Rio
- Rio Saliceto

Gli insediamenti produttivi isolati

- Correggio
- San Martino in Rio
- Rio Saliceto

Considerazioni conclusive – elementi per il dimensionamento

Il presente allegato, elaborato a seguito della presentazione del contributo della Provincia di Reggio Emilia nel corso della Conferenza di Pianificazione, intende fornire un quadro riassuntivo maggiormente dettagliato sulla situazione esistente nei tre comuni in riferimento agli ambiti di qualificazione produttiva di livello comunale e sovracomunale, nonché per gli insediamenti produttivi isolati.

Il documento riporta pertanto una scheda per ciascun ambito produttivo presente, con un riepilogo delle attività insediate, relative caratteristiche, aspetti dimensionali, eventuali criticità di ordine ambientale, territoriale e sociale, ed un commento in merito alla necessità di un adeguamento delle previsioni urbanistiche contenute nei PRG vigenti dei tre comuni.

Dall'analisi delle diverse situazioni emerge un quadro, già riassunto ed evidenziato negli elaborati di documento preliminare, di sostanziale saturazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi dai piani regolatori comunali vigenti.

Peraltro, a fronte di una consistente dotazione di ambiti destinati ad attività produttive, risultano relativamente limitati i casi di grave incompatibilità con il contesto ambientale e territoriale, soprattutto grazie ad una opportuna separazione degli ambiti specializzati rispetto agli altri tessuti urbani, e ad una discreta infrastrutturazione degli stessi, via via implementata con un consistente miglioramento delle performances di qualità del sistema di raccolta e smaltimento dei reflui.

Alcune criticità permangono in riferimento ad impianti di consistente rilievo tuttora inseriti nell'area urbana di Correggio : si tratta di aziende che per motivi diversi, legati alla collocazione, al particolare ciclo produttivo o all'impatto sulla viabilità cittadina risultano scarsamente compatibili con il contesto cittadino e conseguentemente occorre valutarne la possibilità di delocalizzazione in ambiti più idonei.

Altro aspetto di un certo rilievo è determinato dall'impatto sulla rete viaria secondaria da parte di alcuni impianti presenti in territorio rurale e non adeguatamente collegati alla rete viaria provinciale.

All'interno del territorio dei tre comuni è attualmente presente una sola azienda classificata a Rischio di Incidenti Rilevanti (art. 8 del D.Lgs. 334/99), peraltro ubicata all'interno del villaggio industriale di Correggio nel rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale e territoriale stabilite dalla normativa vigente.

Una seconda azienda ubicata a Fosdondo, che potrebbe rientrare nella stessa normativa (art. 6 del D.Lgs. 334/99) in caso di incremento dei quantitativi di materie prime stoccate conseguente allo sviluppo delle attività aziendali, ha già completato la valutazione della Scheda Tecnica con esito favorevole da parte dell'autorità competente.

Nel territorio correggese è ulteriormente presente uno stabilimento per la produzione di fuochi d'artificio, che pur non rientrando nella normativa "RIR" è stato oggetto di salvaguardia dal PRG vigente con la previsione di un'area di rispetto all'esterno dell'ambito aziendale.

Complessivamente, le aree a destinazione produttiva assommano a 4.644.177 mq, di superficie territoriale nei tre comuni, comprendendo sia gli ambiti specializzati che gli insediamenti isolati.

Rispetto a tale dimensionamento, l'analisi dello stato di attuazione dei piani regolatori vigenti ha evidenziato il dato di una diffusa saturazione delle aree zonizzate e di una relativa carenza di spazi per nuovi insediamenti e/o delocalizzazioni di impianti incongrui, soprattutto tenendo a riferimento un arco temporale almeno ventennale.

Al contempo, pur non denotando allo stato attuale fenomeni di particolare criticità, gli insediamenti esistenti denotano una certa disomogeneità per quanto concerne le caratteristiche infrastrutturali e di impianto, dovute alla diversa datazione e all'adozione nel tempo di standards qualitativi via via più adeguati nel corso degli anni da parte delle amministrazioni pubbliche.

Nessun ambito specializzato presenta le caratteristiche di area ecologicamente attrezzata, anche se tutte risultano dotate dei servizi infrastrutturali essenziali, tra i quali l'allacciamento alla pubblica fognatura..

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi isolati, esterni ai nuclei urbani e agli ambiti specializzati, derivanti per lo più dalla trasformazione e consolidamento di attività preesistenti, si rileva che gli stessi risultano collocati in maggior parte lungo la viabilità extraurbana principale (unica eccezione l'impianto ceramico Italgraniti) e che le attività insediate non risultano generare impatti critici sull'ambiente; diversamente, sussiste un rilevante impatto di tali insediamenti sulla componente paesaggistica, che si ritiene debba essere mitigato con interventi mirati.

Polo Sovracomunale Prato-Gavassa

Superficie Territoriale	350.311 mq
Zona Urbanistica	Grandi Impianti /Esp.
Capacità Residua (ST)	38.000 mq

UT : 0,35-0,40 mq/mq

Caratteristiche

Ambito produttivo destinato all'insediamento di attività industriali di media e grande dimensione, in gran parte operanti nel settore manifatturiero, nei comparti meccanico, meccatronico e plastico.

Pur non configurando allo stato attuale tutte le caratteristiche dell'area ecologicamente attrezzata, il comparto risulta possedere tutte le dotazioni infrastrutturali necessarie al buon funzionamento degli insediamenti, compreso il collegamento fognario al depuratore di San Martino in Rio.

L'accessibilità all'area risulta ottimale, dall'adiacente SP Reggio-Correggio. Meno favoriti i collegamenti alle reti sovra provinciali e nazionali.

Seppure previsti dai piani attuativi, non sono attualmente presenti particolari servizi all'impresa.

Nell'area è presente un pubblico esercizio, ma non il servizio mensa.

Servizi medici, scolastici, commerciali, di ristorazione e farmacia a 1,3 Km, nella frazione di Prato.

Criticità

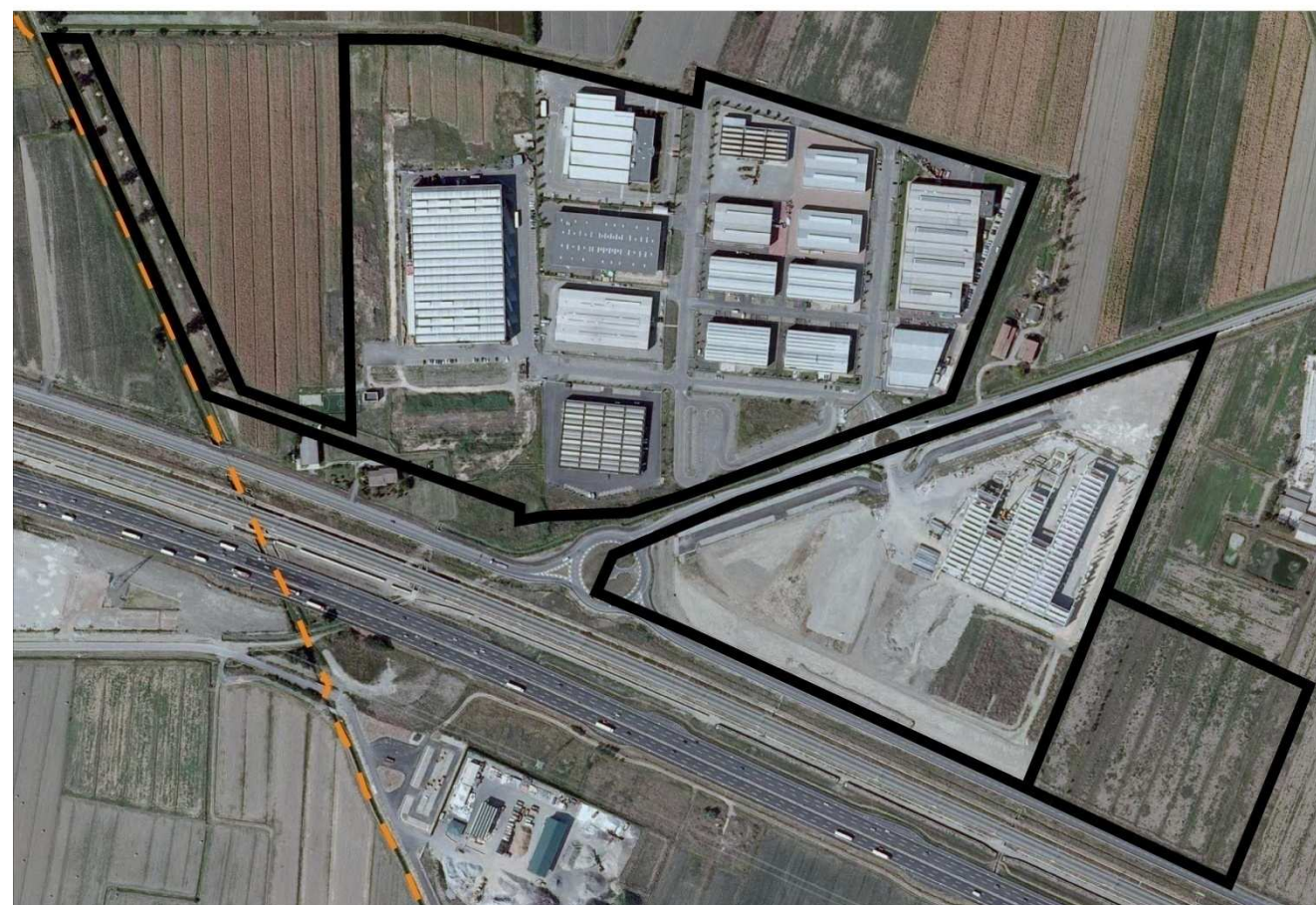
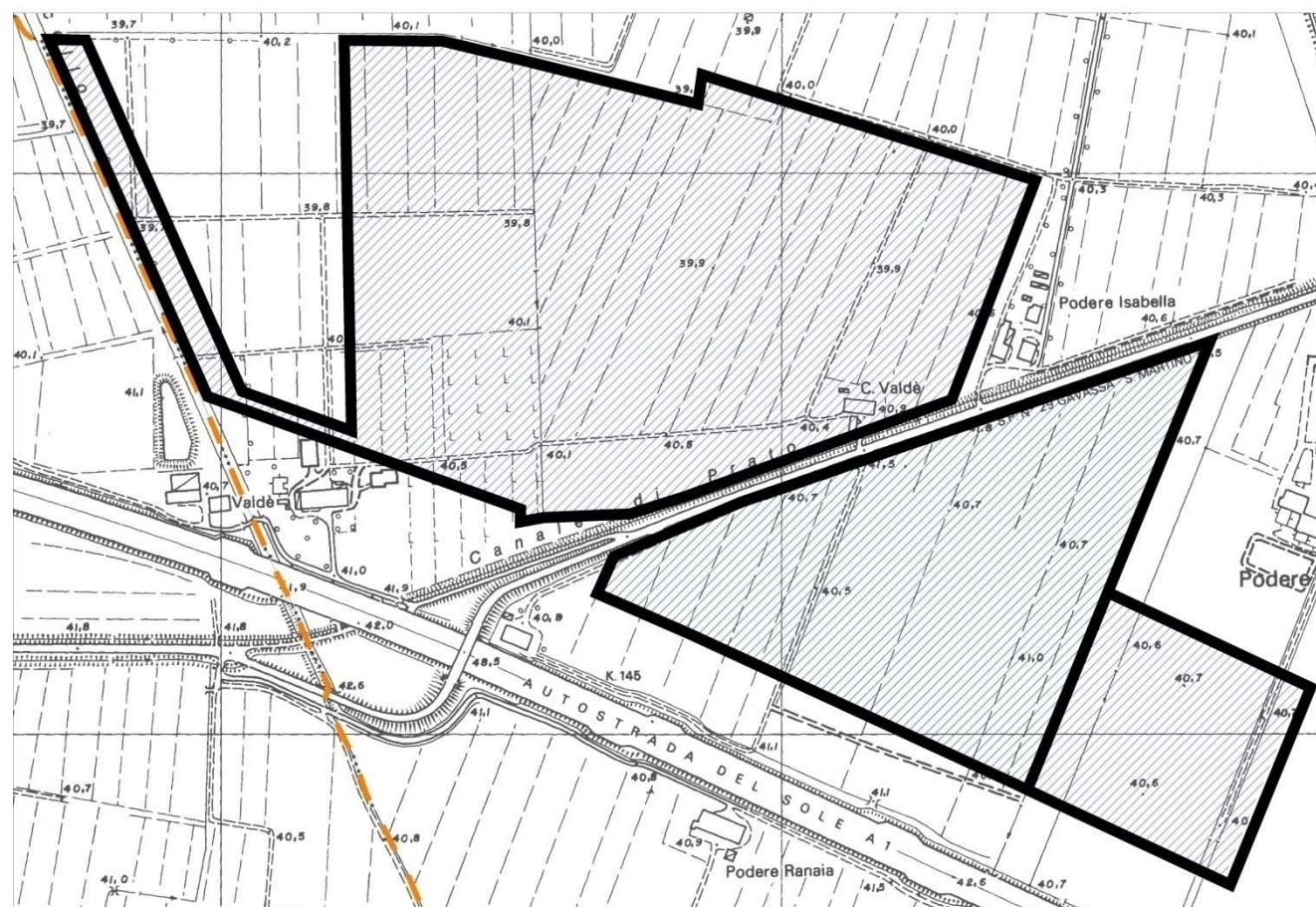
Unica parziale criticità è determinata dalla necessità di completare le reti infrastrutturali, come detto ancora in corso di realizzazione a causa dello sfalsamento temporale nella attuazione dei comparti correggesi rispetto ai corrispondenti PUA in comune di Reggio Emilia.

Esigenze di adeguamento

L'ambito costituisce il primo nucleo del polo sovracomunale di sviluppo di Prato-Gavassa e risulta destinato ad ospitare ulteriori consistenti insediamenti sulla base di uno specifico accordo territoriale da stipularsi tra la Provincia di Reggio Emilia e i comuni di Correggio e Reggio Emilia.

Tale accordo conterrà indicazioni relativamente ai limiti di espansione degli insediamenti e alle infrastrutture necessarie per l'urbanizzazione dell'area, in un'ottica di progressiva trasformazione dell'ambito in Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.

Le verifiche preliminari dovranno contenere una valutazione complessiva del sistema viario per verificarne la tenuta ovvero la necessità di predisporre azioni di adeguamento, ivi compresa l'eventuale realizzazione di un casello per l'accesso all'autostrada A1.



Polo Sovracomunale Prato-Gavassa - sud

Superficie Territoriale	84.000 mq
Zona Urbanistica	espansione
Capacità Residua (ST)	45.000 mq

UT : 0,40 mq/mq

Caratteristiche

Ambito produttivo destinato all'insediamento di attività industriali di media e grande dimensione, attualmente ospita un unico insediamento per un impianto di stoccaggio rifiuti, per lo più derivanti dalle attività di demolizione operate dalla azienda insediata.

L'area è collegata alla rete viaria provinciale e risulta contigua ad analoghi insediamenti produttivi in corso di urbanizzazione ad ovest, oltre il confine comunale di Reggio Emilia, con i quali condivide in parte le reti di servizio.

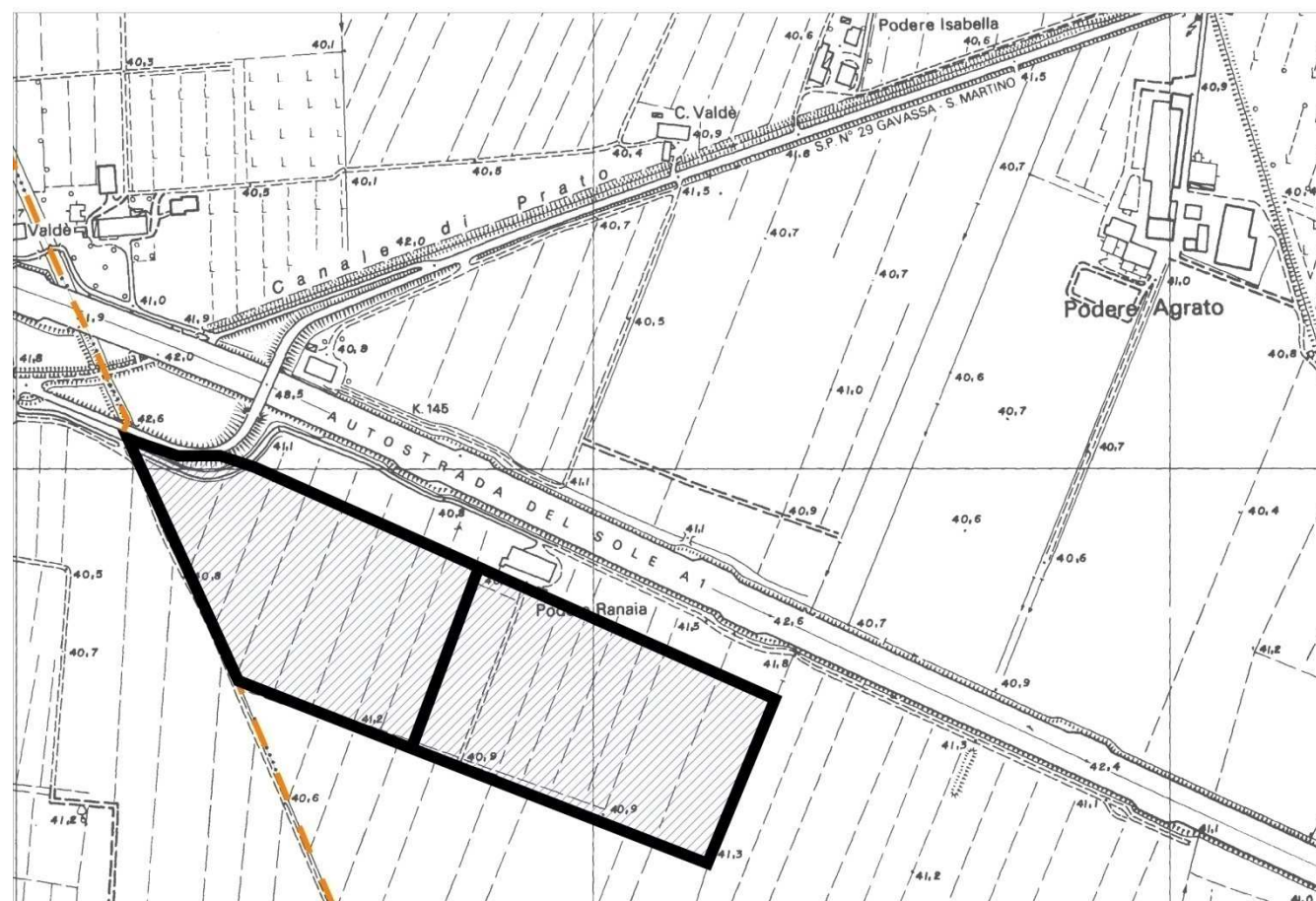
Attualmente non sono presenti strutture di servizio, che si possono trovare entro 5 km circa.

Criticità

Unica parziale criticità è determinata dalla necessità di completare le reti infrastrutturali, come detto ancora in corso di realizzazione a causa dello sfalsamento temporale nella attuazione dei comparti correggesi rispetto ai corrispondenti PUA in comune di Reggio Emilia.

Esigenze di adeguamento

Pur risultando fisicamente separato dagli ulteriori insediamenti presenti a nord dell'autostrada, l'ambito presenta caratteristiche idonee per ospitare ulteriori insediamenti, soprattutto se finalizzati alla eventuale delocalizzazione di aziende di particolare impatto, che più difficilmente potrebbero trovare spazio in ambito contiguo ad altre attività.



Polo Sovracomunale del Villaggio Industriale di Correggio

Superficie Territoriale	740.395 mq
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SF)	0

Caratteristiche¹

Ambito produttivo consolidato di presenza ultraventennale, destinato all'insediamento di attività industriali di piccola e media dimensione, in gran parte operanti nel settore manifatturiero, nei comparti meccanico, meccatronico, plastico, tessile e chimico.

Pur non configurando allo stato attuale tutte le caratteristiche dell'area ecologicamente attrezzata, il comparto, individuato come polo sovracomunale di sviluppo dal PTCP, risulta possedere tutte le dotazioni infrastrutturali necessarie al buon funzionamento degli insediamenti, compreso il collegamento alla fibra ottica.

L'accessibilità all'area risulta ottimale, attraverso i raccordi con la tangenziale nord e la tangenziale est di Correggio. A pochi chilometri il casello autostradale dell'A22 di Carpi, raggiungibile tramite l'ex SS 468.

Il comparto è allacciato all'impianto di depurazione di Carpi e a seguito di recenti interventi sul sistema scolante, con parziale sdoppiamento delle reti e realizzazione di un ampio bacino di laminazione delle acque meteoriche, risulta posto in condizioni di sicurezza idraulica.

All'interno del Villaggio sono presenti una mensa interaziendale, un pubblico esercizio, un ristorante e un piccolo albergo, mentre tutti gli ulteriori servizi all'impresa e alla persona sono presenti a breve distanza, nel centro urbano di Correggio (2 Km circa).

Criticità

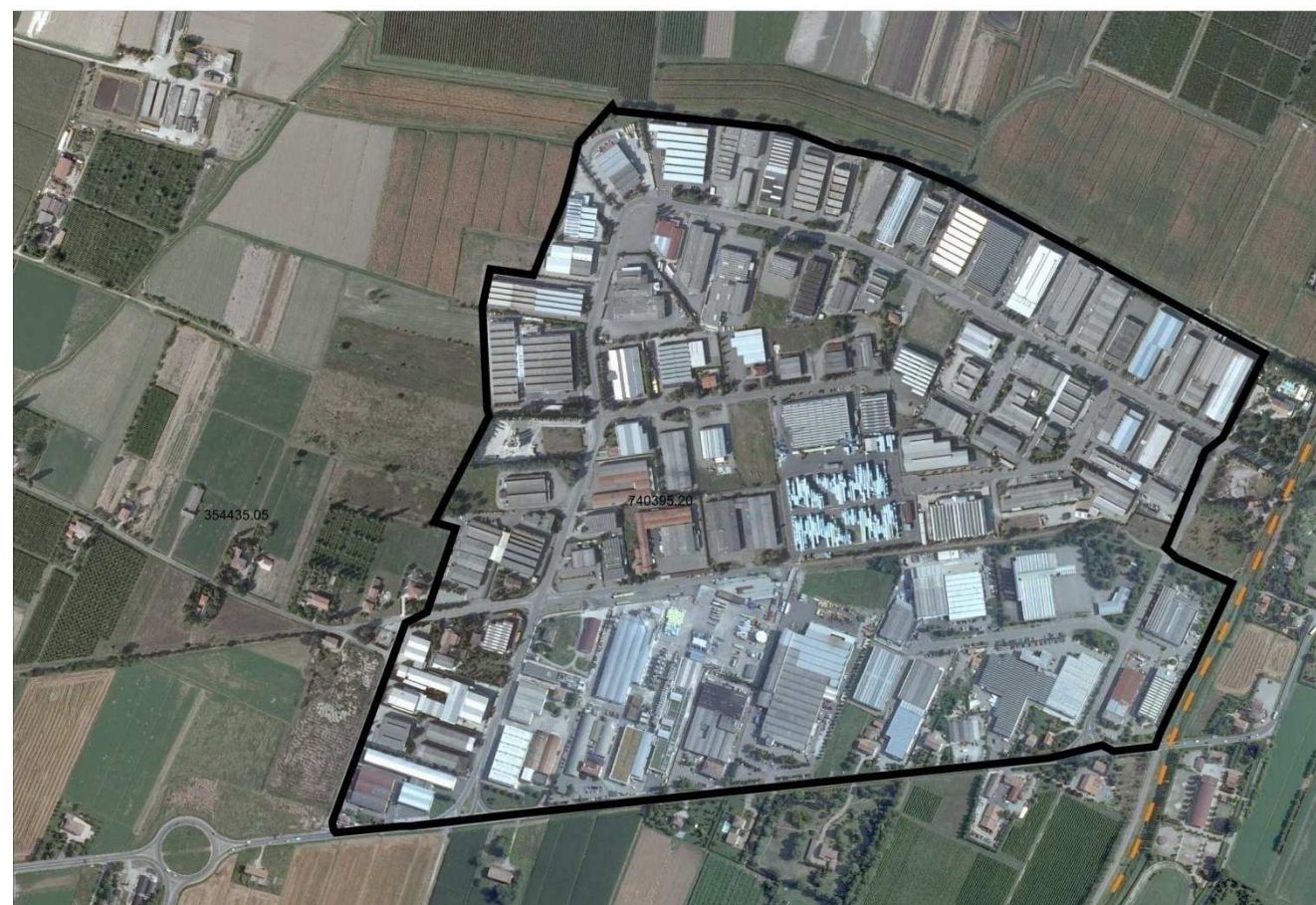
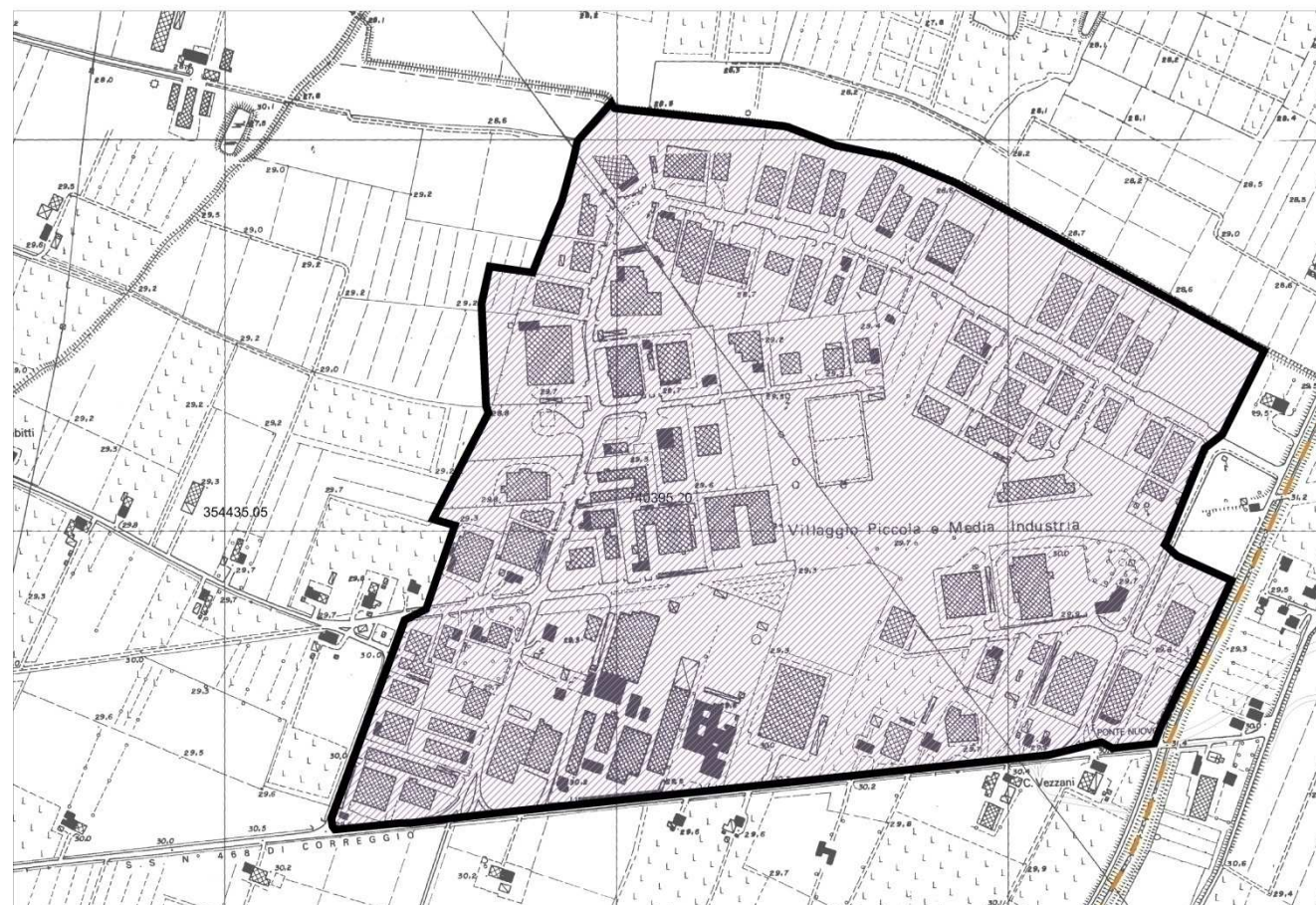
Unica parziale criticità presente, la linea elettrica 132 KV che attraversa il villaggio, la cui dismissione risulta programmata nell'ambito delle opere di riassetto della rete di Alta Tensione tra Carpi e Correggio, già approvate a seguito della positiva conclusione della procedura di V.I.A. regionale.

Esigenze di adeguamento

Il Villaggio Industriale di Correggio è stato incluso dalla PTCP adottato tra gli ambiti sovracomunali di sviluppo, passibili di ulteriore adeguamento rispetto alle dimensioni attuali, in particolare per fare fronte alle esigenze insediative di Correggio e Rio Saliceto.

Peraltro, il suddetto adeguamento potrà comportare la progressiva trasformazione dell'ambito in A.P.E.A.

¹ Le presenti note risultano in parte differire rispetto a quanto contenuto nella scheda d'ambito di PTCP, che riporta informazioni in parte errate.



Polo Sovracomunale del Villaggio Industriale di Correggio - ampliamento

Superficie Territoriale	340.000 mq	
Zona Urbanistica	espansione	
Capacità Residua (ST)	340.000 mq	UT : 0,40 mq/mq

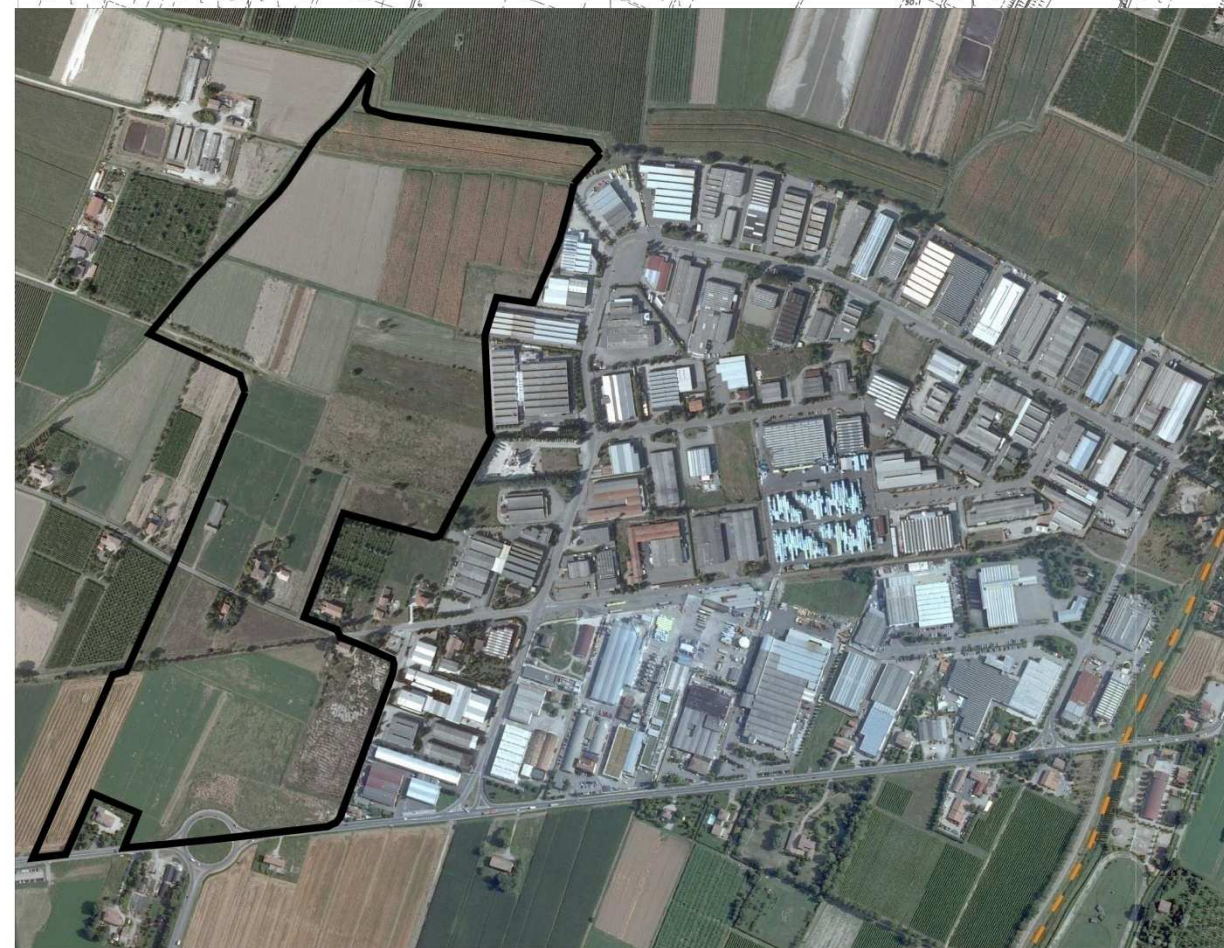
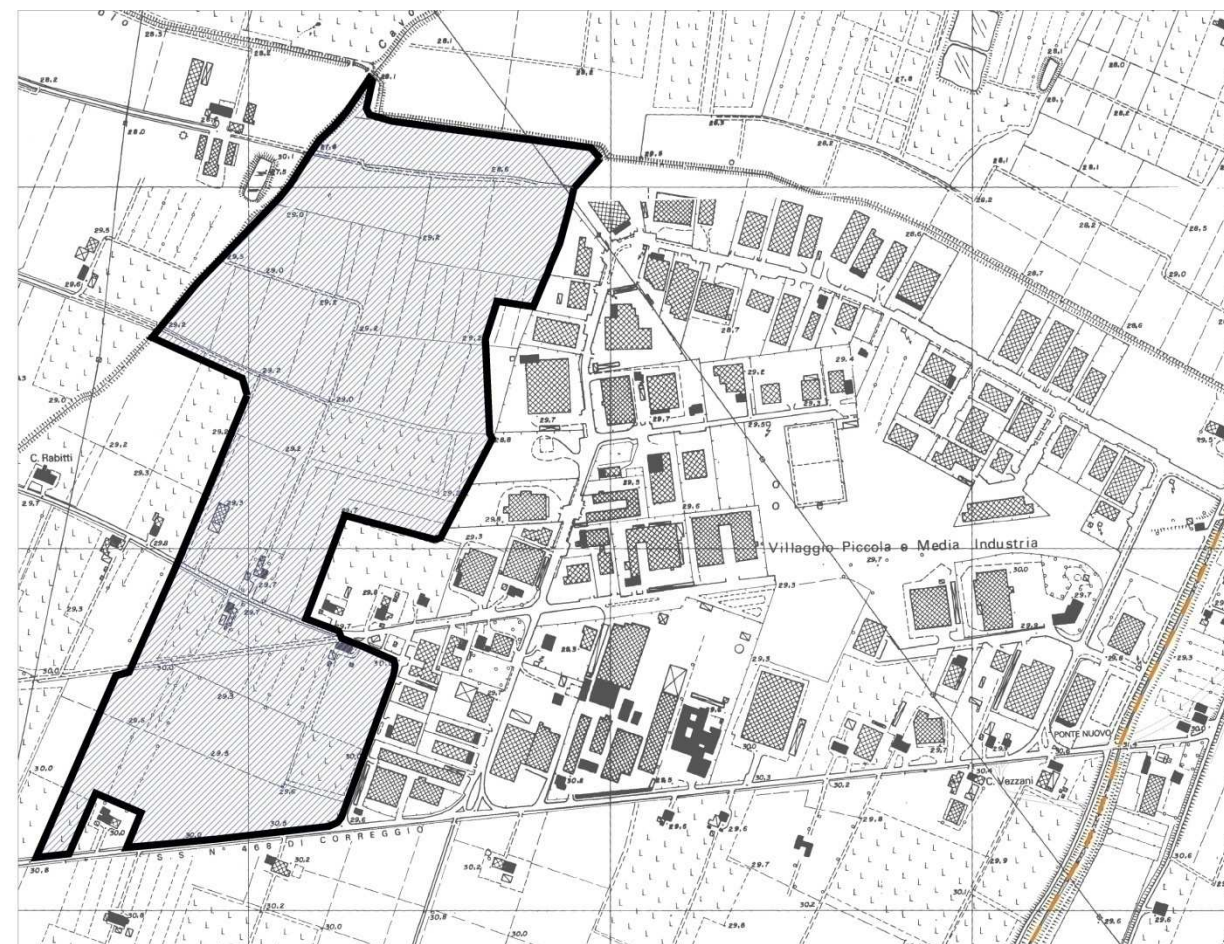
Caratteristiche

Si tratta dell'area destinata alla espansione del villaggio industriale, già introdotta con il PRG 2000 ed attualmente in fase di urbanizzazione a seguito dell'approvazione del relativo piano attuativo.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione comprende una vasca di laminazione delle acque meteoriche dimensionata in modo tale da garantire la sicurezza idraulica dell'intero villaggio.

Inoltre, la realizzazione della viabilità di accesso all'area comprende il completamento della rete di circoscrizione cittadina, con la connessione di tangenziale est e tangenziale ovest, che si configurerà come stralcio funzionale dell'asse orientale previsto dal PTCP.

Tali opere risulteranno naturalmente funzionali all'intero polo sovracomunale, che fruirà di un ulteriore collegamento alle tangenziali, direttamente all'interno del villaggio industriale, in aggiunta a quello esistente lungo la ex SS 468..



Area Corghi - Montorsi

Superficie Territoriale 123.692 mq

Zona Urbanistica Grandi Impianti

Capacità Residua (SF) 0

UT/UF : 0,50 - 0,60 mq/mq

Caratteristiche

Si tratta di un ambito occupato da due insediamenti di particolare rilievo, sia in termini di superfici occupate sia in termini di capacità produttiva, oltre ad altre attività di dimensione relativamente minore.

A sud della ss 468 è presente lo stabilimento di trasformazione alimentare Montorsi SPA (300 dipendenti circa), mentre sul lato opposto è insediato un impianto del gruppo Corghi spa, azienda metalmeccanica leader mondiale nel settore degli smontagomme per autoveicoli.

A fianco della Corghi sono presenti insediamenti commerciali e un ulteriore stabilimento produttivo operante nel comparto tessile, per produzioni di alta moda.

Per le caratteristiche delle attività insediate e la loro localizzazione, si evidenzia l'opportunità di includere questi impianti all'interno dell'ambito sovracomunale di sviluppo del "Villaggio Industriale".

Criticità

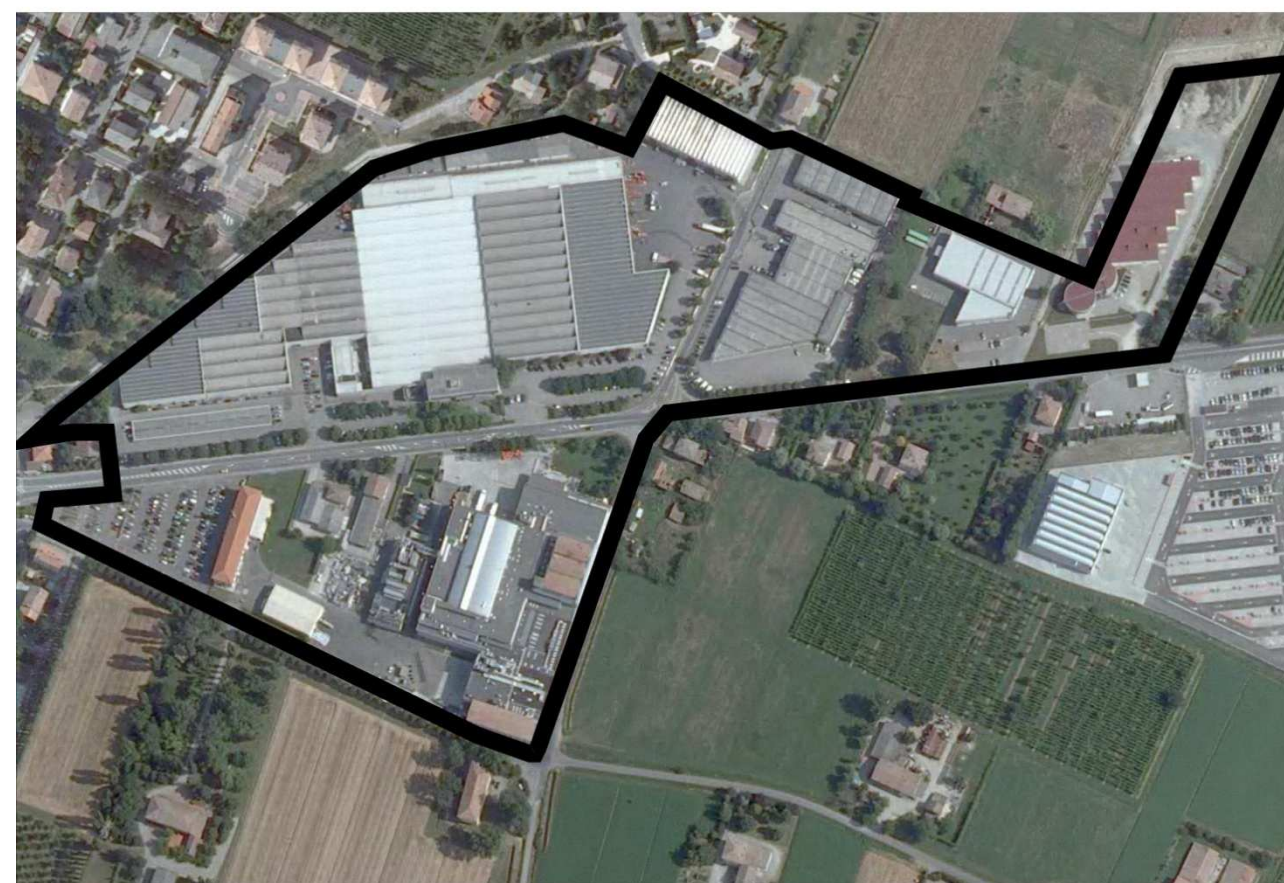
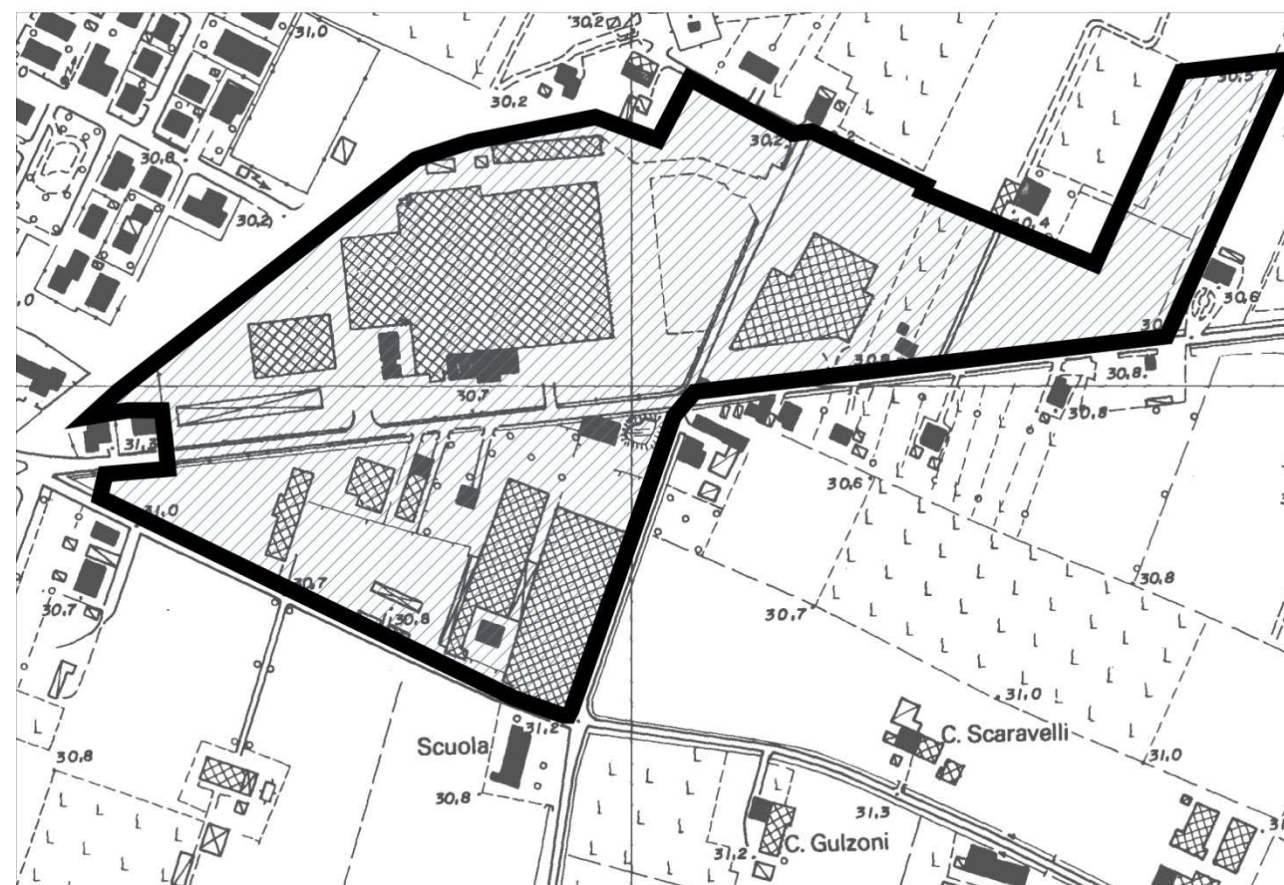
L'ambito produttivo, ubicato immediatamente a ridosso del margine orientale del centro urbano di Correggio, non denota fenomeni di conclamata incompatibilità rispetto al contesto territoriale circostante.

Peraltro, la richiamata vicinanza con un contesto residenziale, ha comportato negli anni il particolare adeguamento delle strutture e la costante verifica delle attività produttive rispetto ai limiti di emissioni acustiche ammessi.

Anche per tale motivo, l'eventuale delocalizzazione delle attività insediate non potrà determinare effetti sostitutivi indifferenziati, ma eventuali nuovi usi dovranno verificare analoghe misure di compatibilità territoriale.

Esigenze di adeguamento

Mentre la ditta Corghi ha in corso un significativo intervento di ampliamento delle proprie strutture produttive nella frazione di Prato, nel quale troveranno spazio magazzini e il reparto di carpenteria pesante, la "Montorsi Spa" ha presentato un programma di potenziamento delle proprie attività avanzando richiesta di ampliamento degli spazi produttivi ad est dell'attuale impianto, sui terreni ineditati disponibili.



impianto industriale SPAL spa

Superficie Territoriale	146.000 mq
Zona Urbanistica	Grandi Impianti
Capacità Residua (SF)	40.000 mq

UT : 0,60 mq/mq

Caratteristiche

Ambito produttivo interamente occupato dalla ditta Spal spa, operante nella produzione di componentistica plastica e meccano plastica, soprattutto per il settore automobilistico.

Recentemente l'Azienda ha avviato attività nel settore dell'elettronica applicata, ivi compreso lo sviluppo di tecnologie di telecomunicazione sperimentate con successo nella costruzione della rete internet wireless comunale di Correggio.

Lo stabilimento è ubicato lungo la SS 468 per Carpi, in adiacenza al Villaggio Industriale di Correggio, col quale condivide l'ottima accessibilità e infrastrutturazione.

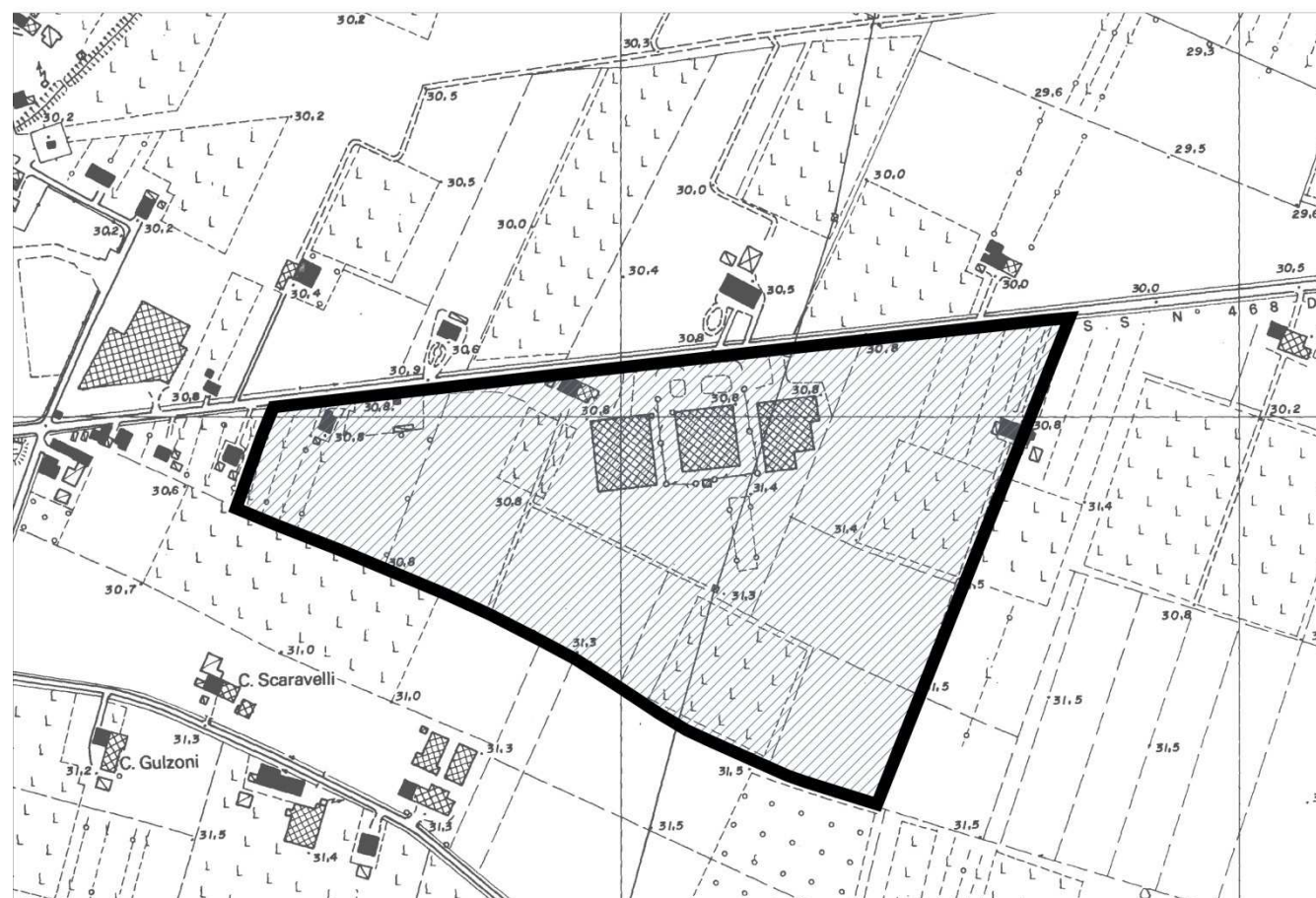
Criticità

Unica parziale criticità presente, la linea elettrica 132 KV che attraversa l'area dello stabilimento, ponendo limiti all'utilizzazione degli spazi. Allo scopo di eliminare o comunque ridurre l'impatto, l'Azienda si è attivata direttamente presso il Gestore Nazionale per verificare le possibilità di modificare le caratteristiche dell'elettrodotto, mediante interrimento o deviazione della linea.

Esigenze di adeguamento

L'azienda, di dimensioni rilevanti (oltre 400 occupati), ha registrato un costante trend di sviluppo e pur avendo costituito sedi distaccate nei paesi emergenti, continua a mantenere a Correggio sia la divisione R&S, sia la produzione di punta.

Per tali motivi, pur avendo realizzato negli ultimi dieci anni consistenti incrementi volumetrici, Spal spa ha già trasmesso all'Amministrazione Comunale un piano di sviluppo strategico che prevede nel medio periodo ulteriori significative espansioni dell'attività e conseguentemente ha avanzato richiesta di poter incrementare le proprie superfici operative.



Villaggio Artigiano

Superficie Territoriale	183.961 mq
Zona Urbanistica	Compl/riqualificazione
Capacità Residua (SF)	0

Caratteristiche

Trattasi di ambito non completamente omogeneo, caratterizzato dai primi insediamenti artigianali costituiti a partire degli anni '50 del secolo scorso, di dimensioni via via maggiori man mano che si procede verso est lungo l'asta centrale di viale Varsavia.

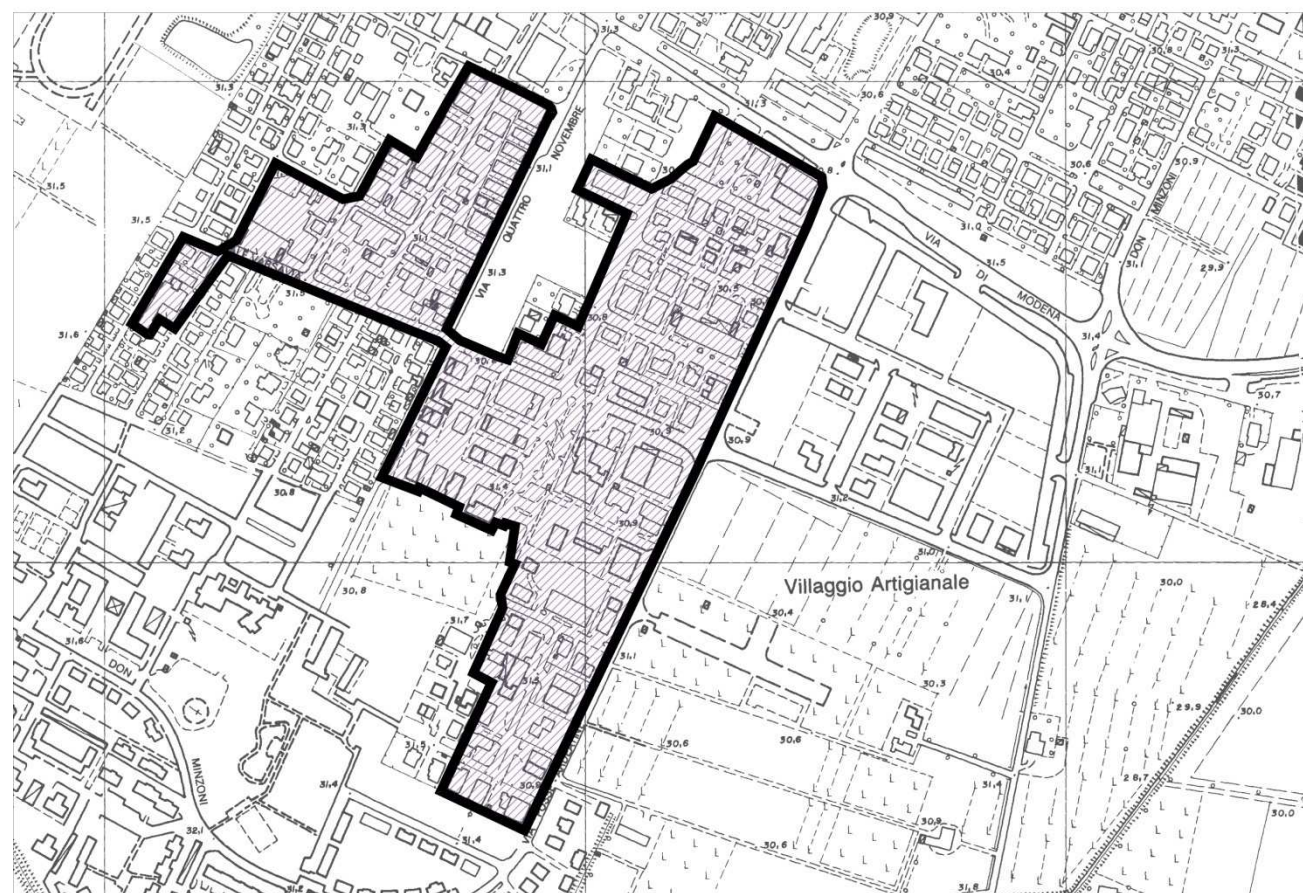
L'area è contigua a isolati residenziali e in molti casi gli stessi lotti artigianali ospitano anche abitazioni occupate dai proprietari.

Criticità

Le funzioni produttive e gli usi residenziali presenti risultano reciprocamente poco compatibili e hanno determinato un certo disordine insediativo che si riverbera anche sulla componente morfologica di questa parte di città.

Esigenze di adeguamento

In prospettiva si ritiene necessario favorire il processo di trasformazione delle funzioni produttive verso usi residenziali e ad essi compatibili, proseguendo l'opera di riqualificazione del villaggio artigiano, già intrapresa con il PRG 2000, ampliandone la portata fino al limite di via Don Minzoni.



Via Modena Nord

Superficie Territoriale	284.866 mq
Zona Urbanistica	Completamento
Capacità Residua (SF)	6.300 mq

UT/UF : 0,50 - 0,60 mq/mq

Caratteristiche

Ambito produttivo con presenza di funzioni tecnico-distributive dislocate sul fronte di viale dei Mille e di via Modena.

Le attività industriali e artigianali esistenti sono principalmente riconducibili ai settori della plastica e della meccanica.

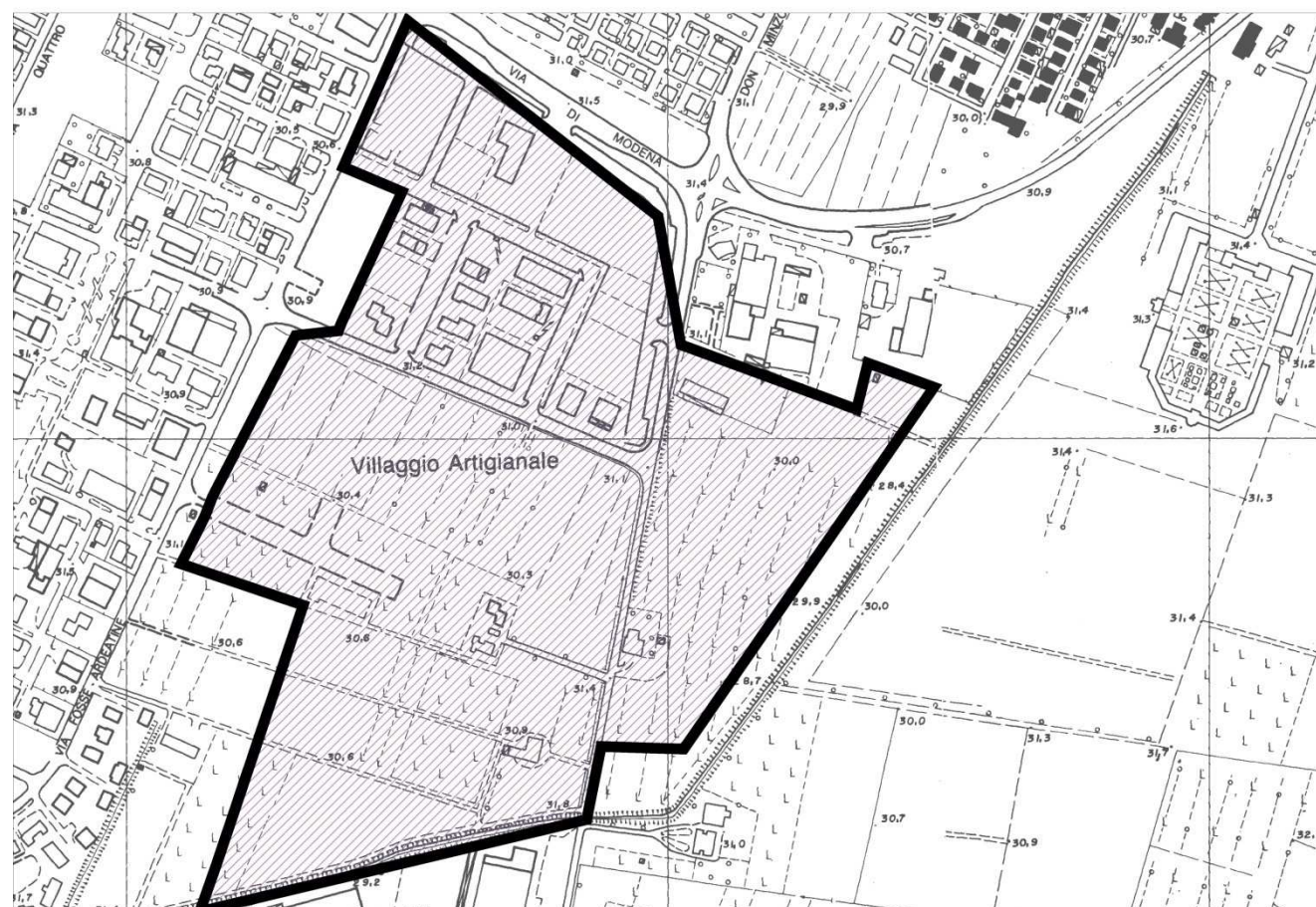
Grazie ad una infrastrutturazione recente e completa e ad una buona accessibilità dalla rete viaria principale della città, le attività insediate denotano una buona compatibilità ambientale, mentre la prossimità del centro urbano cittadino garantisce la disponibilità di pressoché tutti i servizi nelle immediate vicinanze.

Criticità

Allo stato attuale non si registrano fenomeni di particolare criticità.

Esigenze di adeguamento

L'ambito produttivo, praticamente saturo rispetto alle previsioni del PRG vigente, non presenta necessità di operare ulteriori ampliamenti, che peraltro risulterebbero particolarmente problematici viste le caratteristiche fisiche raggiunte dal comparto.



via Modena - Sud

Superficie Territoriale 530.700 mq

Zona Urbanistica Espansione/Completo

Capacità Residua (ST) 65.000 mq

UT/UF : 0,40 - 0,60 mq/mq

Caratteristiche

Ambito produttivo consolidato destinato all'insediamento di attività industriali di piccola e media dimensione, in gran parte operanti nel settore manifatturiero, nei comparti meccanico e plastico.

Ottimamente servito dalla rete di tangenziali cittadine, l'ambito risulta caratterizzato da una buona omogeneità e separazione rispetto alle aree residenziali del centro urbano.

Buona anche l'infrastrutturazione generale, realizzata in anni relativamente recenti, piuttosto completa e in grado di garantire una buona compatibilità ambientale degli insediamenti.

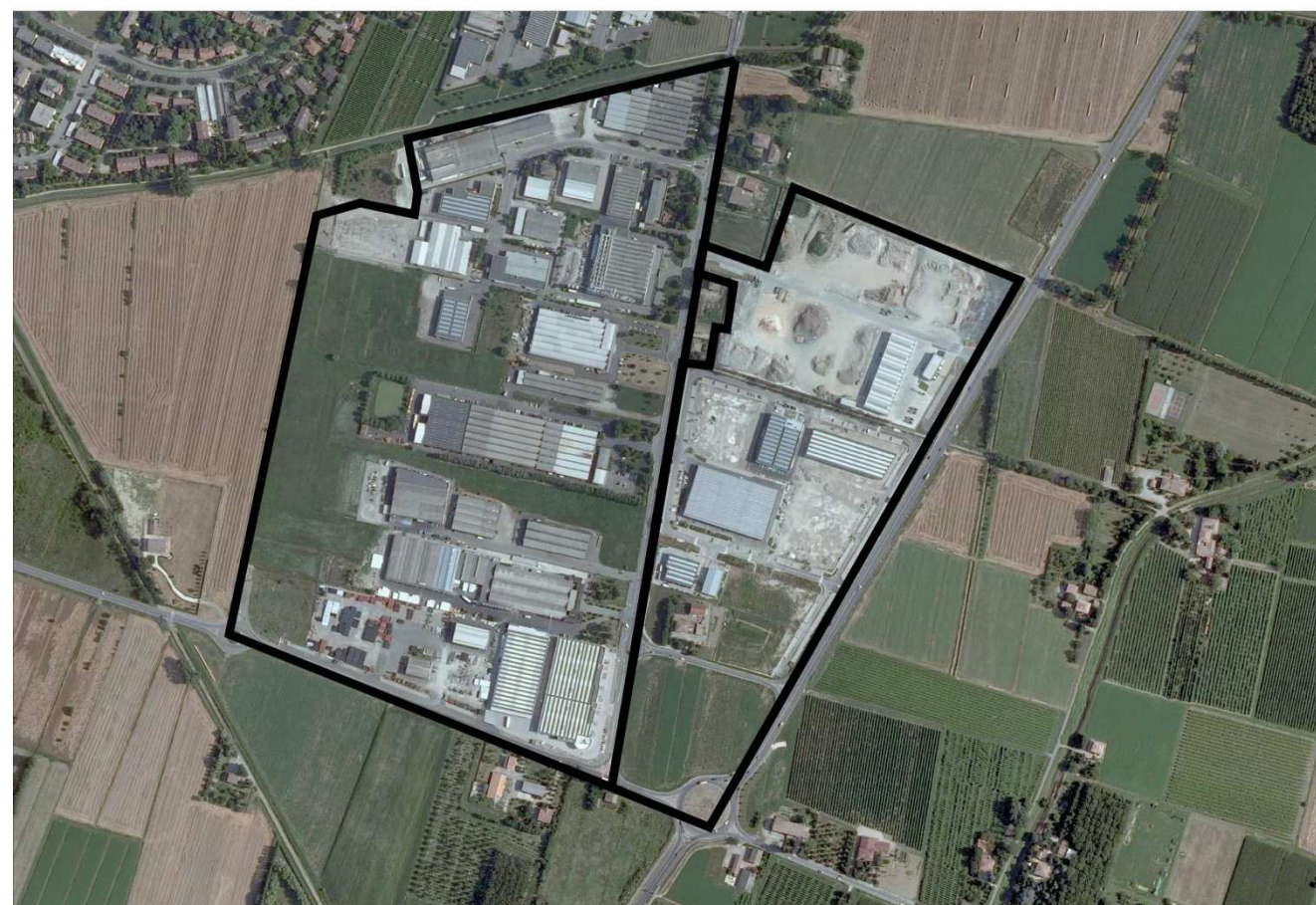
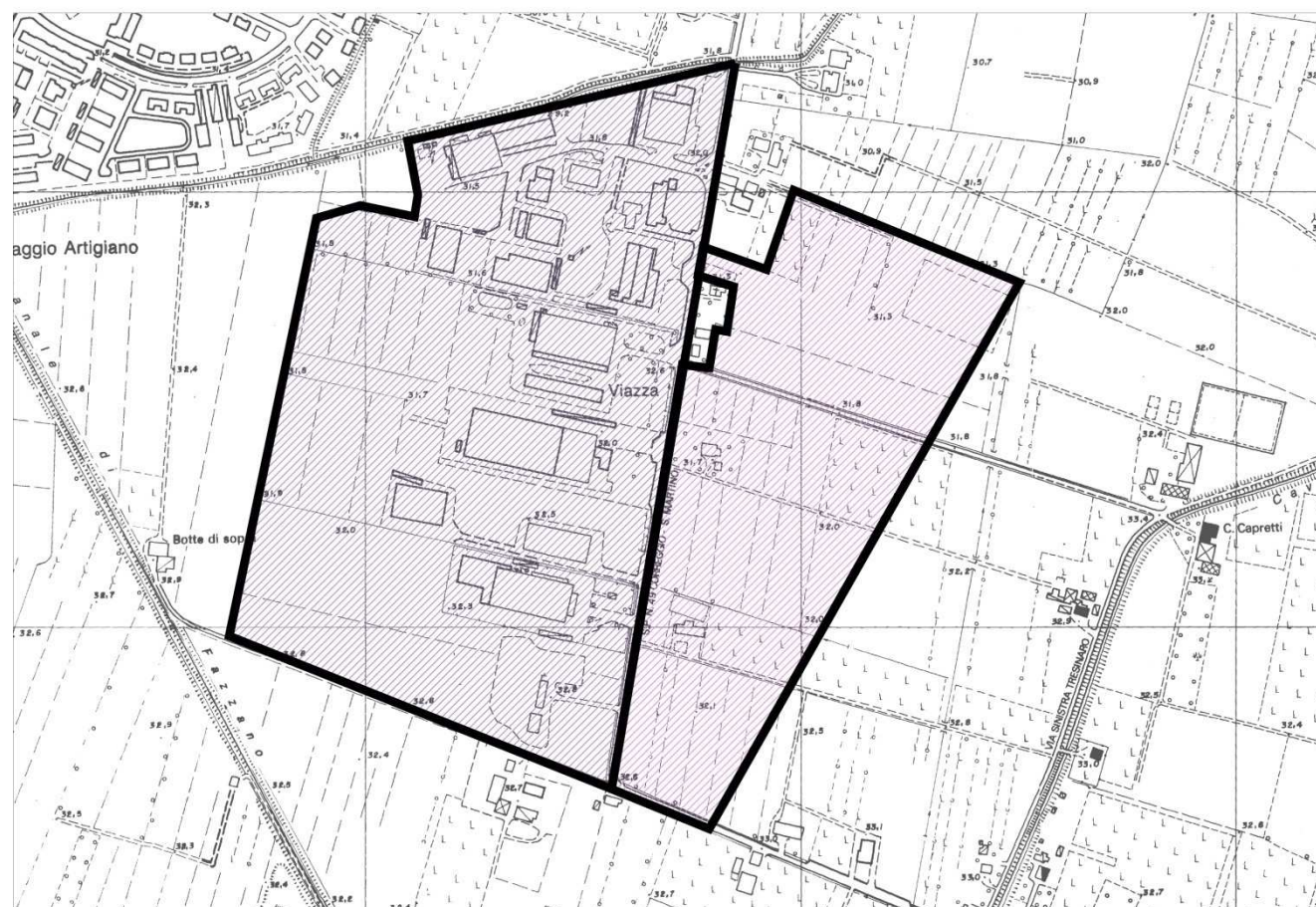
Peraltro, data l'immediata vicinanza del centro urbano sono presenti nelle vicinanze tutti i principali servizi all'impresa ed alla persona.

Criticità

Allo stato attuale non si evidenziano criticità

Esigenze di adeguamento

L'ambito mantiene una capacità insediativa residuale relativamente modesta rispetto alle dimensioni complessive, ma allo stato non sono state evidenziate particolari esigenze di adeguamento da parte delle aziende insediate.



Area produttiva Fosdondo

Superficie Territoriale

Zona Urbanistica

Capacità Residua (ST)

UT : 0,40 mq/mq

Caratteristiche

Ambito produttivo di interesse locale, prevalentemente destinato ad aziende manifatturiere.

Il primo insediamento, sviluppato tra il 1985 e il 2000, risulta ormai completato e il PRG 2000 ne ha previsto un ampliamento .

Allo stato attuale è stata richiesta e rilasciata l'autorizzazione alla presentazione del PUA relativo all'ampliamento, anche se non si è registrata l'adesione unanime delle proprietà incluse nel perimetro di comparto.

Criticità

Le relativamente ridotte dimensioni del comparto non determinano criticità di rango territoriale, fermo restando la necessità di garantire una corretta accessibilità ai nuovi carichi urbanistici ammessi dalla esistente viabilità provinciale.

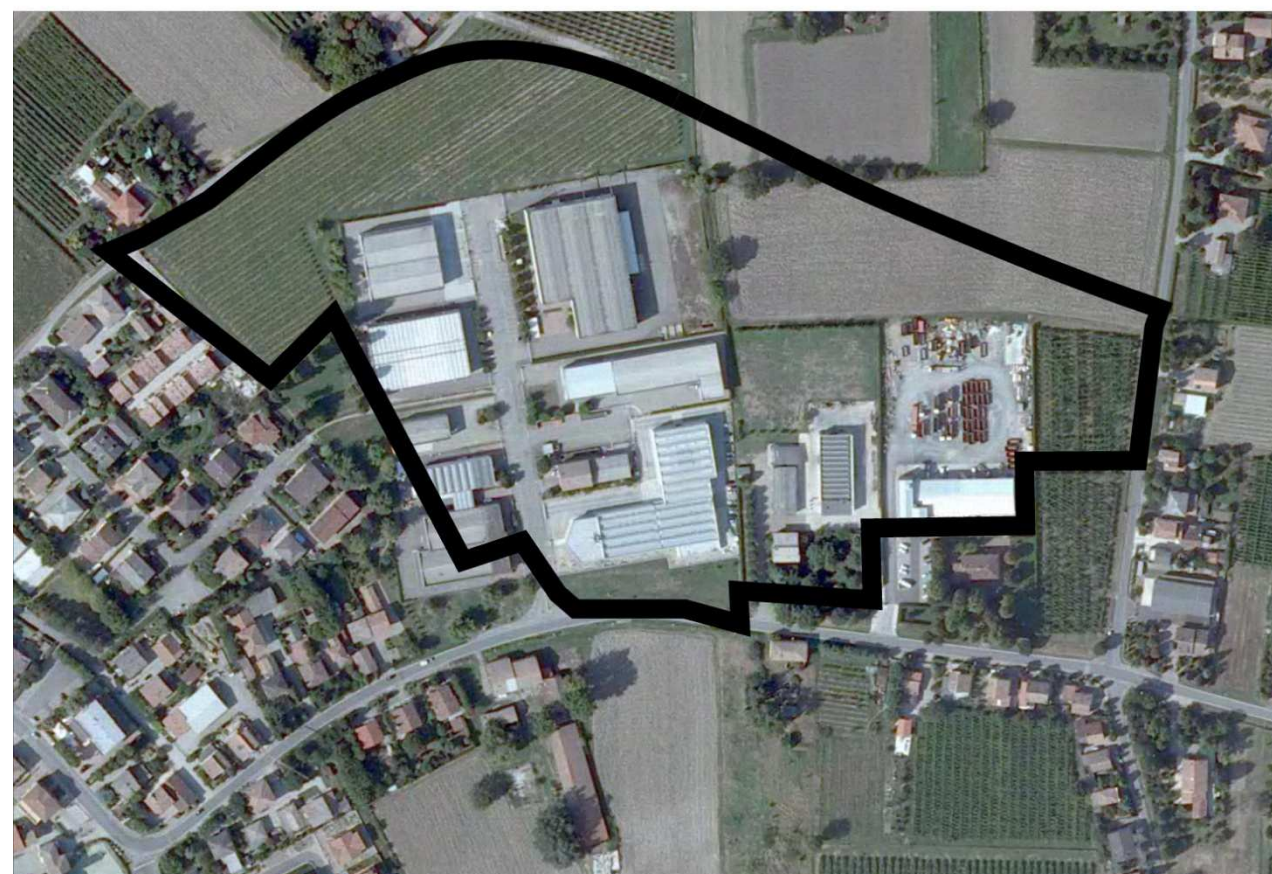
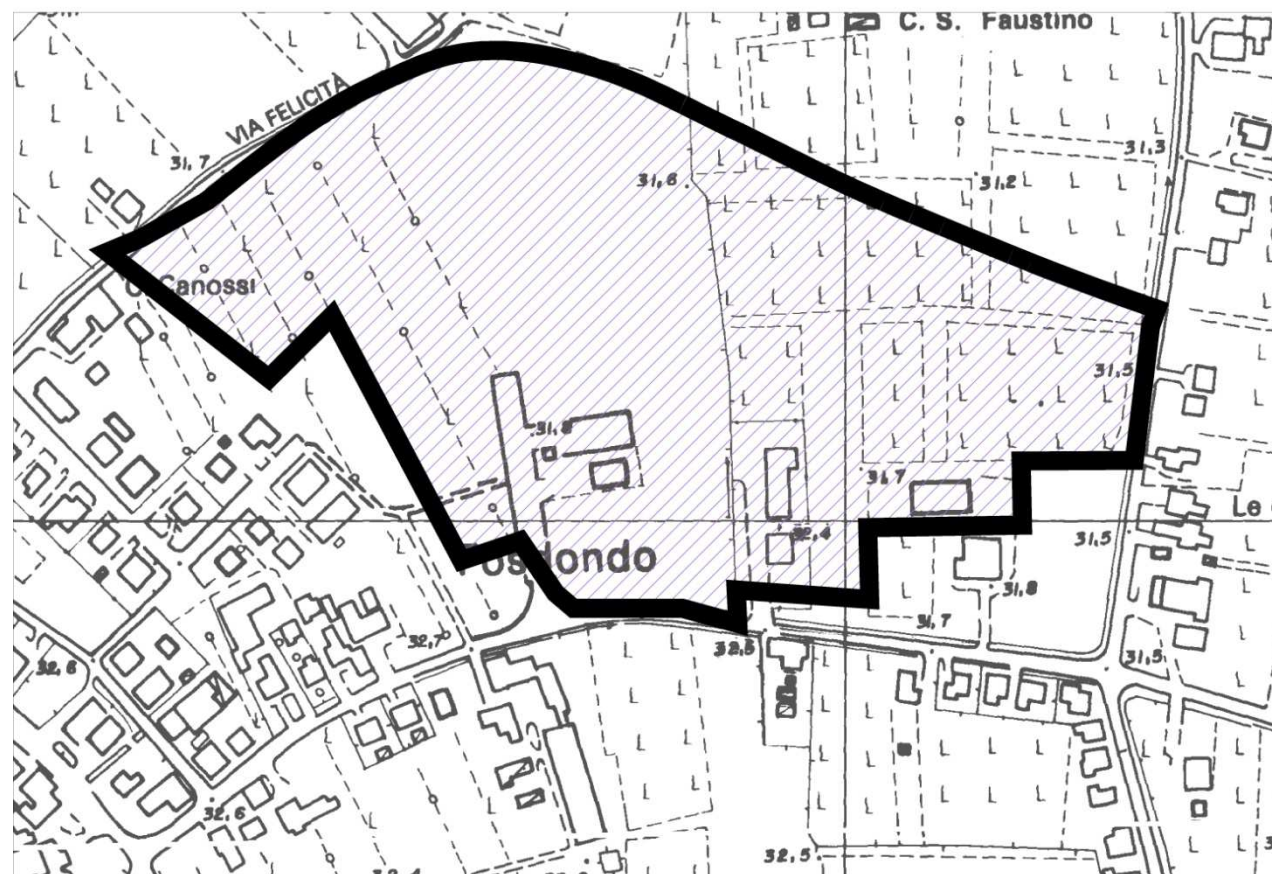
Dal punto di vista ambientale si rileva la necessità di coordinare l'ampliamento del polo produttivo con l'adeguamento dell'impianto di depurazione di Canolo, ormai al limite della capacità ricettiva e peraltro già programmato dall'Autorità d'A.T.O.

Considerata inoltre la localizzazione del nuovo ampliamento, lo stesso risulta destinato a costituire in parte il nuovo margine urbano di Fosdondo lungo il lato nord del centro urbano; per tale motivo risulta opportuno prevedere adeguate forme di mitigazione e integrazione dei nuovi insediamenti lungo tutto il fronte nord dell'ampliamento.

Esigenze di adeguamento

Data la buona disponibilità di aree rispetto al dimensionamento complessivo dell'ambito, non si ritiene necessario un ulteriore ampliamento delle previsioni del PRG vigente.

Peraltro, in considerazione della adesione non totalitaria delle proprietà incluse nell'ambito al progetto di piano particolareggiato, nel nuovo strumento urbanistico potrebbe porsi l'esigenza di adeguare la previsione rispetto agli esiti dell'attuazione del PUA in corso di redazione.



Area produttiva Lemizzone

Superficie Territoriale

56.300 mq

Zona Urbanistica

Espansione/complet

Capacità Residua (ST)

15.000 mq

UT/UF : 0,40 - 0,60 mq/mq

Caratteristiche

L'ambito comprende un insediamento consolidato sorto a ridosso dell'adiacente area produttiva in comune di San Martino in Rio, oltre ad un ulteriore comparto di nuovo insediamento previsto dal PRG vigente, per il quale è stato presentato il piano attuativo.

Gli insediamenti presenti e previsti, che si caratterizzano come naturale prosecuzione dell'ambito produttivo urbano di San Martino in Rio, sono caratterizzati da attività produttive di tipo manifatturiero, con l'aggiunta di attività terziarie e commerciali complementari alle attività principali.

Criticità

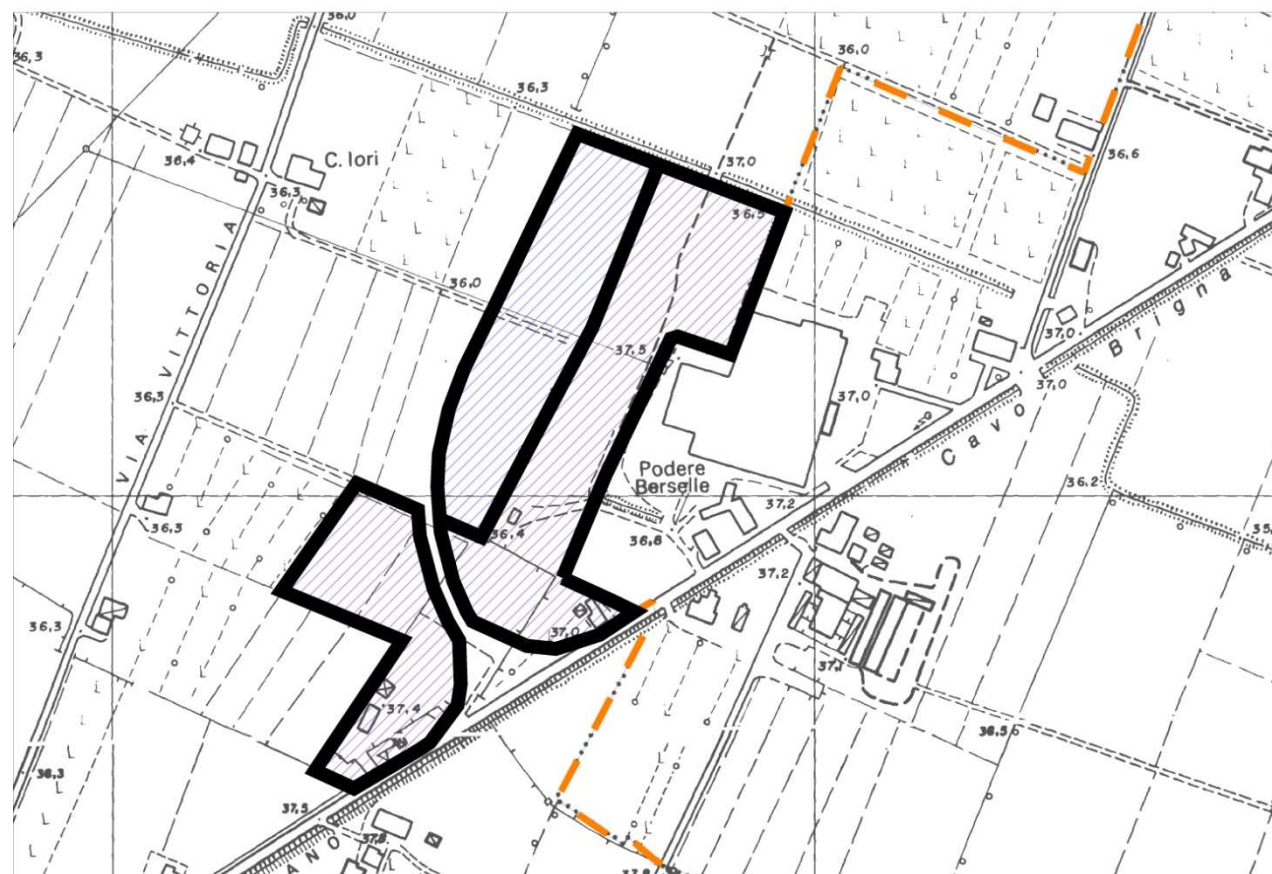
La maggiore criticità, manifestata peraltro anche dall'adiacente insediamento in comune di San Martino, risulta derivare da una accessibilità non particolarmente efficace dal contiguo asse viario provinciale, soprattutto per i lotti interni.

Ulteriore elemento di rilievo, l'individuazione nel PTCP adottato di un ambito di pregio paesaggistico a margine del polo produttivo, che pone esigenze di particolare attenzione nella progettazione delle aree di frangia lungo il confine ovest dell'ambito.

In particolare, eventuali trasformazioni nell'area posta ad ovest dell'asse attrezzato dovranno pertanto risultare compatibili con le forme di tutela del piano sovraordinato.

Esigenze di adeguamento

Allo stato attuale, data anche la discreta opportunità garantita dalle aree previste dal PRG vigente e non ancora totalmente occupate, non emergono particolari esigenze di adeguamento rispetto alle esigenze delle aziende insediate.



Aree Produttive Prato

Superficie Territoriale	20.900 mq
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SU)	1.428 mq

Caratteristiche

Due insediamenti di dimensioni relativamente contenute, attualmente occupate da un negozio di mobili con annessa mostra (via Dinazzano) e dalla cantina sociale di Prato (via Contrada).

Gli insediamenti esistenti risultano allacciati a tutte le reti infrastrutturali urbane e possono contare sulla prossimità al centro urbano di Prato, che offre una gamma piuttosto ampia di servizi, ivi compresi quelli di trasporto pubblico.

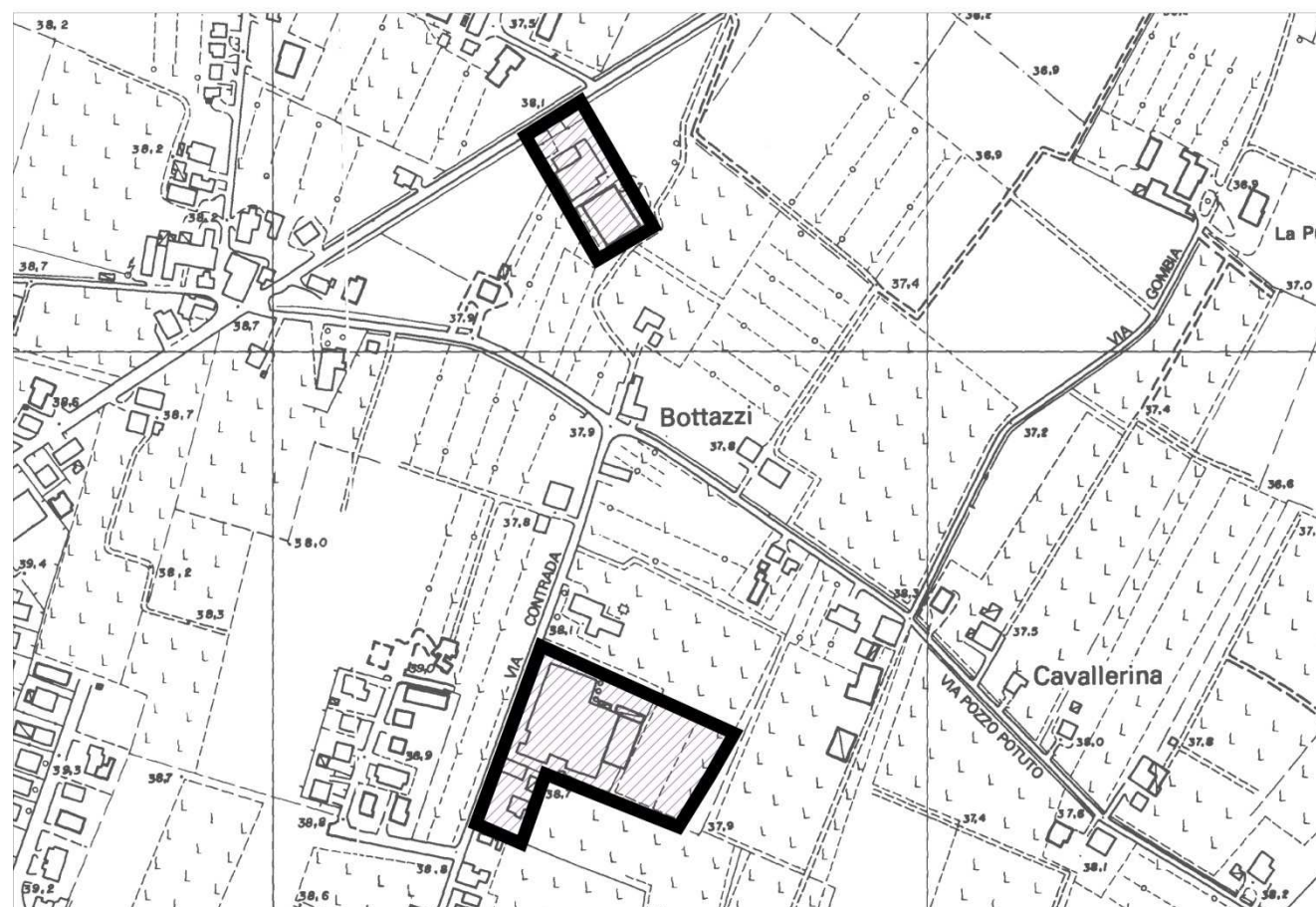
Criticità

Considerate le funzioni insediate, le due zone produttive non presentano, attualmente, problemi di compatibilità rispetto all'adiacente tessuto urbano della frazione di Prato.

Diversamente, in caso di cessazione delle attività in essere, l'eventuale sostituzione delle stesse con un nuovo insediamento di attività produttive potrebbe risultare fonte di possibili conflitti rispetto all'ambito residenziale urbano, per cui occorrerà valutare l'ipotesi di riqualificazione complessiva degli insediamenti, con modifica delle destinazioni ammesse e insediamento di funzioni compatibili con il contesto territoriale.

Esigenze di adeguamento

Per quanto evidenziato, la previsione derivante dal prg vigente necessita di un adeguamento, al fine di scongiurare fenomeni di sostituzione incontrollata delle funzioni insediate.



Latteria di Prato

Superficie Territoriale	3.470 mq
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SU)	-

Caratteristiche

Modesta area destinata dal prg vigente a funzioni produttive, già occupata dalla locale latteria.

L'area risulta praticamente interna al centro abitato della frazione di Prato, in ambito completamente servito, caratterizzato da funzioni quasi esclusivamente residenziali e di servizio pubblico (scuole elementari, centro sportivo e sociale).

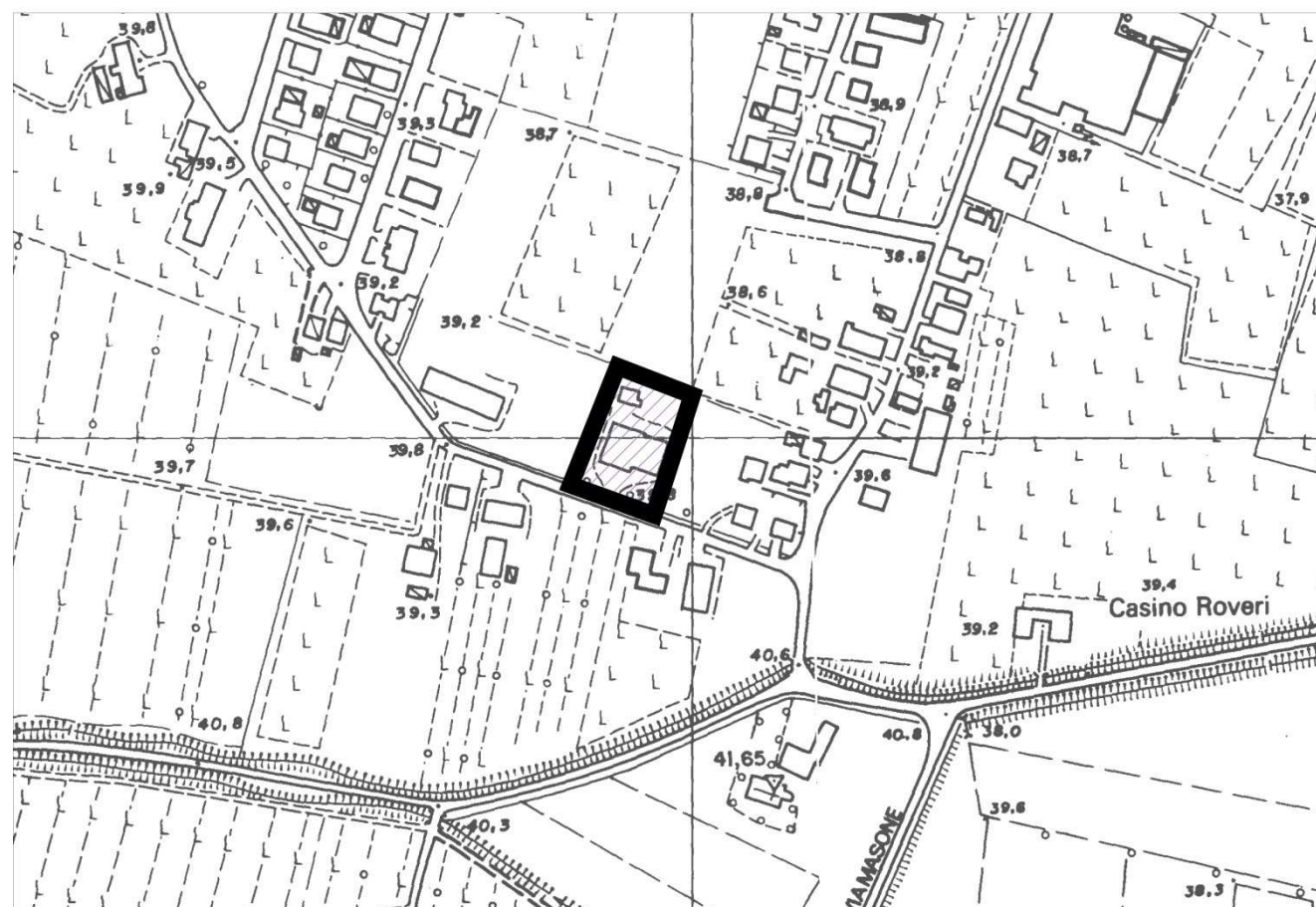
Criticità

L'area non presenta, attualmente, problemi di compatibilità rispetto all'adiacente tessuto urbano della frazione di Prato (attualmente non è occupata da alcuna attività).

Diversamente, l'eventuale sostituzione delle funzioni a suo tempo autorizzate con un nuovo insediamento di attività produttive potrebbe risultare fonte di possibili conflitti rispetto all'ambito residenziale urbano, per cui occorrerà valutare l'ipotesi di riqualificazione complessiva degli insediamenti, con modifica delle destinazioni ammesse e insediamento di funzioni compatibili con il contesto territoriale.

Esigenze di adeguamento

L'ambito non presenta condizioni al contorno tali da consentire alcun ulteriore ampliamento e anzi, per quanto detto, risulterebbe opportuna un'azione di riqualificazione edilizia e funzionale delle strutture insediate ad usi prevalentemente residenziali.



Area Goldoni - Ceramica Mandrio

Superficie Territoriale

86.364 mq

Zona Urbanistica

Grandi Impianti

Capacità Residua (ST)

-

UT/UF : 0,60 mq/mq

Caratteristiche

Ambito consolidato destinato ad attività manifatturiere con presenza di due aziende di medie dimensioni, operanti nell'ambito della meccanica agricola e della ceramica.

L'area risulta posizionata in corrispondenza del confine comunale tra Correggio, Rio Saliceto e Carpi e di fatto è adiacente al centro urbano di Rio Saliceto, a cui deve intendersi funzionalmente connessa.

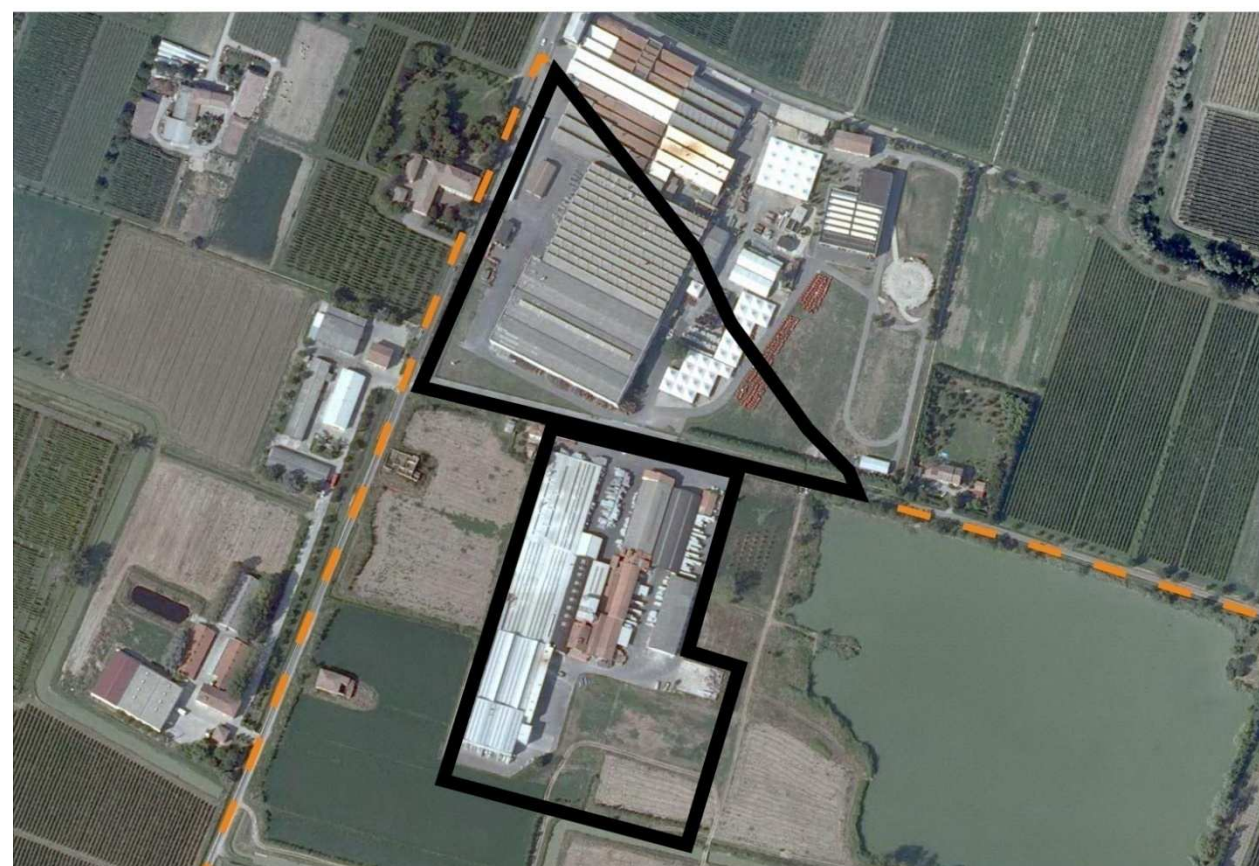
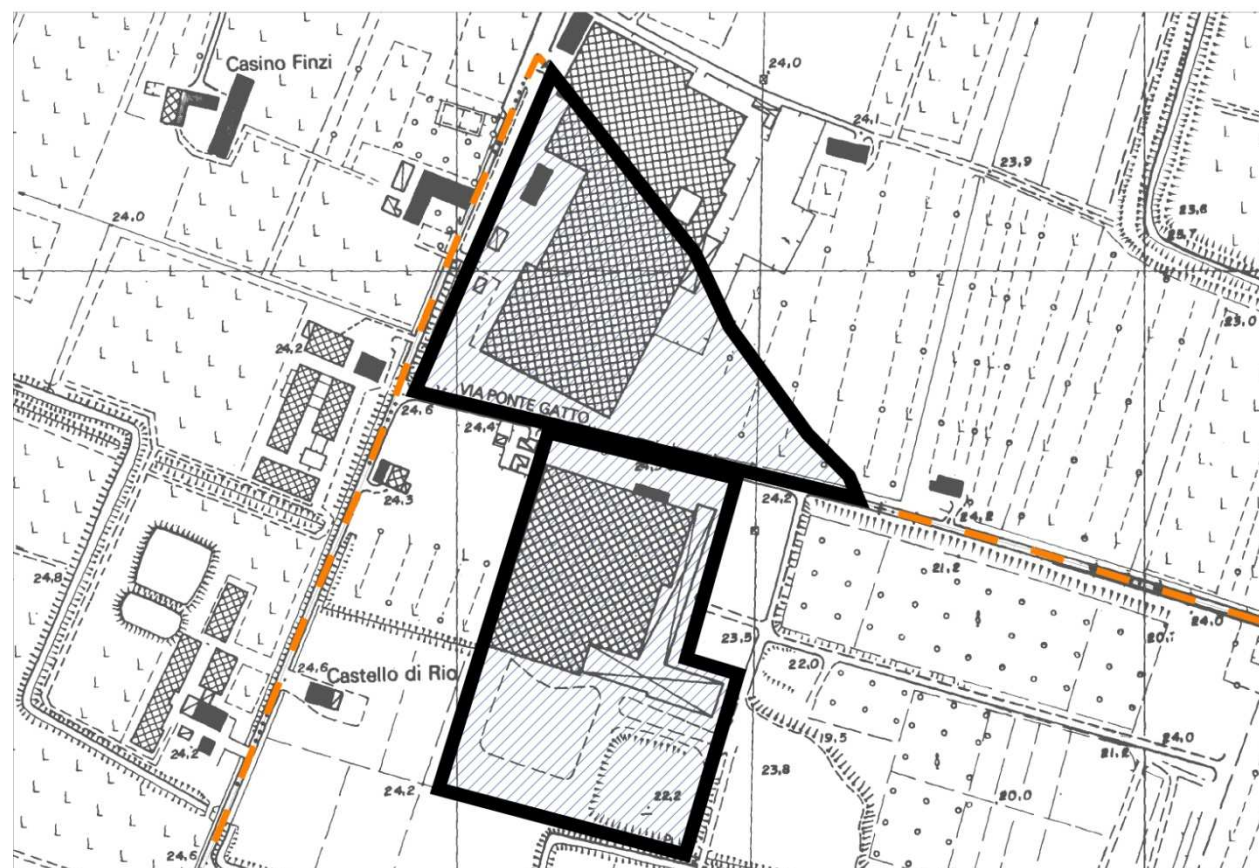
L'accessibilità è garantita attraverso via Mandrio, a sua volta direttamente collegata alla S.P. 30, Carpi-Guastalla.

Criticità

Le aziende, da tempo insediate, non presentano elementi di particolare criticità.

Esigenze di adeguamento

Sulla scorta delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, le aree occupate presentano modeste possibilità di ulteriore edificazione. Tuttavia, risultando l'ambito produttivo destinato specificamente alle due aziende insediate, le quali non hanno palesato particolari esigenze di ulteriore ampliamento, non si ritiene necessario un incremento delle capacità insediative attuali.



Area Canguro – Italgnocchi – Spaggiari Espurghi

Superficie Territoriale	49.910 mq
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SU)	-

Caratteristiche

Trattasi di insediamenti produttivi esterni ai centri urbani e agli ambiti specializzati, ubicati a nord di Correggio, lungo la S.P. n. 48., comprendenti due aziende manifatturiere e una società impegnata nei servizi ambientali.

Le due aziende, il sacchettificio “il Canguro” e la ditta “Italgnocchi” sono storicamente insediate nell’area correggese.

Mentre l’insediamento del sacchettificio risulta relativamente consolidato, non subendo trasformazioni ormai da oltre un decennio, l’azienda di trasformazione alimentare risulta tuttora in una fase di espansione produttiva conseguente alla recente riorganizzazione aziendale, che mantiene in prospettiva uno scenario di ulteriore crescita.

La terza realtà, operante nel settore dei servizi di espurgo, iscritta all’albo nazionale dei gestori ambientali per il trasporto di rifiuti non pericolosi, pericolosi e destinati al riutilizzo, risulta particolarmente attrezzata per la gestione di emergenze ambientali. Si tratta di una azienda attiva in ambito regionale, dotata di moderne attrezzature per la raccolta e il conferimento di rifiuti liquidi ai centri di stoccaggio e trattamento, la cui presenza costituisce un presidio territoriale risultato più volte determinante in occasione di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti, per le necessarie operazioni di contenimento e bonifica.

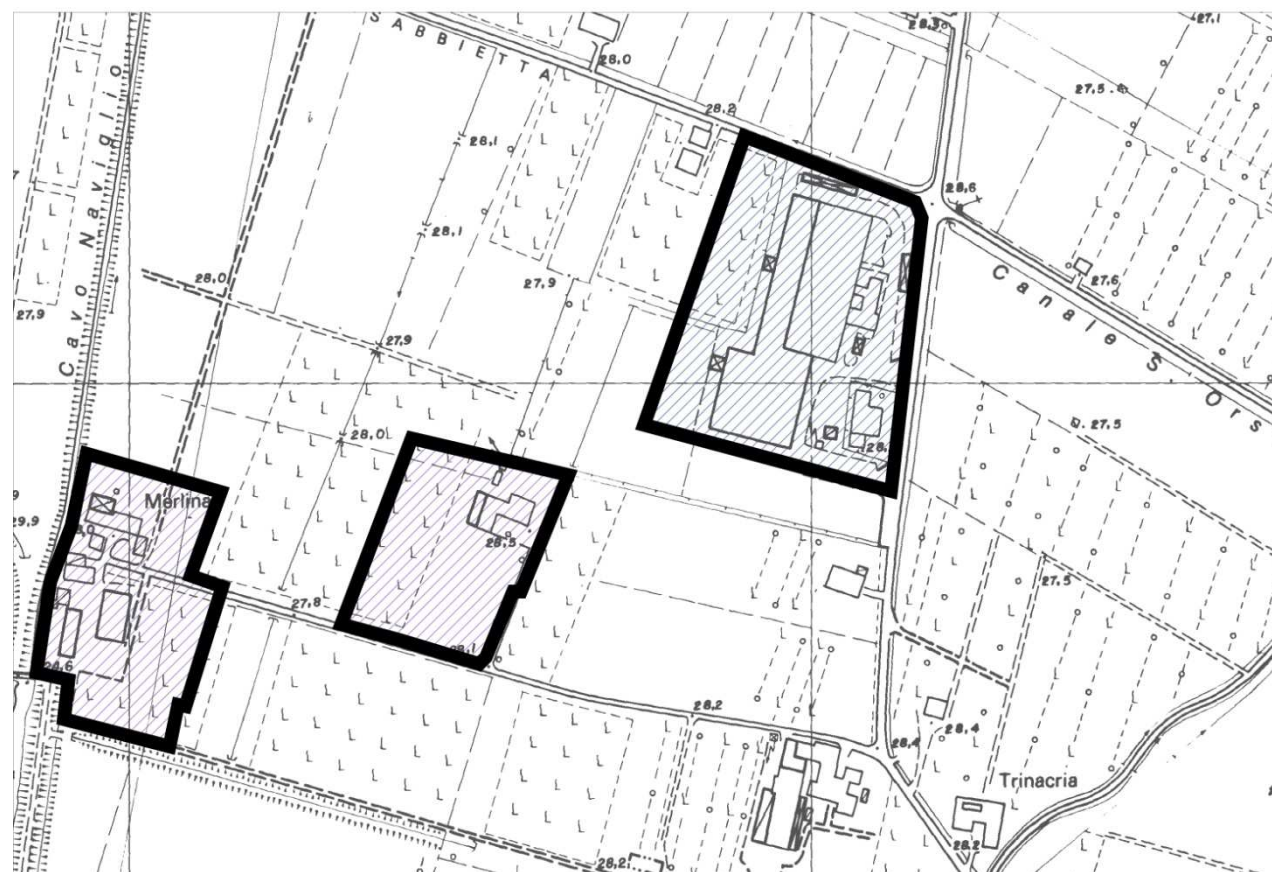
Criticità

Non sussistendo particolari problemi in merito all’accessibilità delle due aziende, ubicate in adiacenza alla viabilità di rango provinciale, si rileva quale elemento di principale criticità la mancanza della pubblica fognatura e la conseguente necessità di gestire la depurazione delle acque reflue in loco, con impianti gestiti direttamente.

Esigenze di adeguamento

La particolarità degli insediamenti produttivi, isolati dal contesto urbano e con la sopra richiamata carenza non consente di pianificare possibili incrementi di capacità edificatoria, nonostante il trend di crescita delle aziende, soprattutto della Italgnocchi, faccia presupporre una possibile ulteriore spinta espansiva.

La Spaggiari espurghi ha inoltre segnalato la necessità di un adeguamento dello strumento urbanistico, al fine di confermare la compatibilità delle attività già autorizzate presso l’insediamento esistente.



Cantina Lini

Superficie Territoriale 24.600 mq

Zona Urbanistica completamento

Capacità Residua (SF) 14.150 mq

UF : 0,60 mq/mq

Caratteristiche

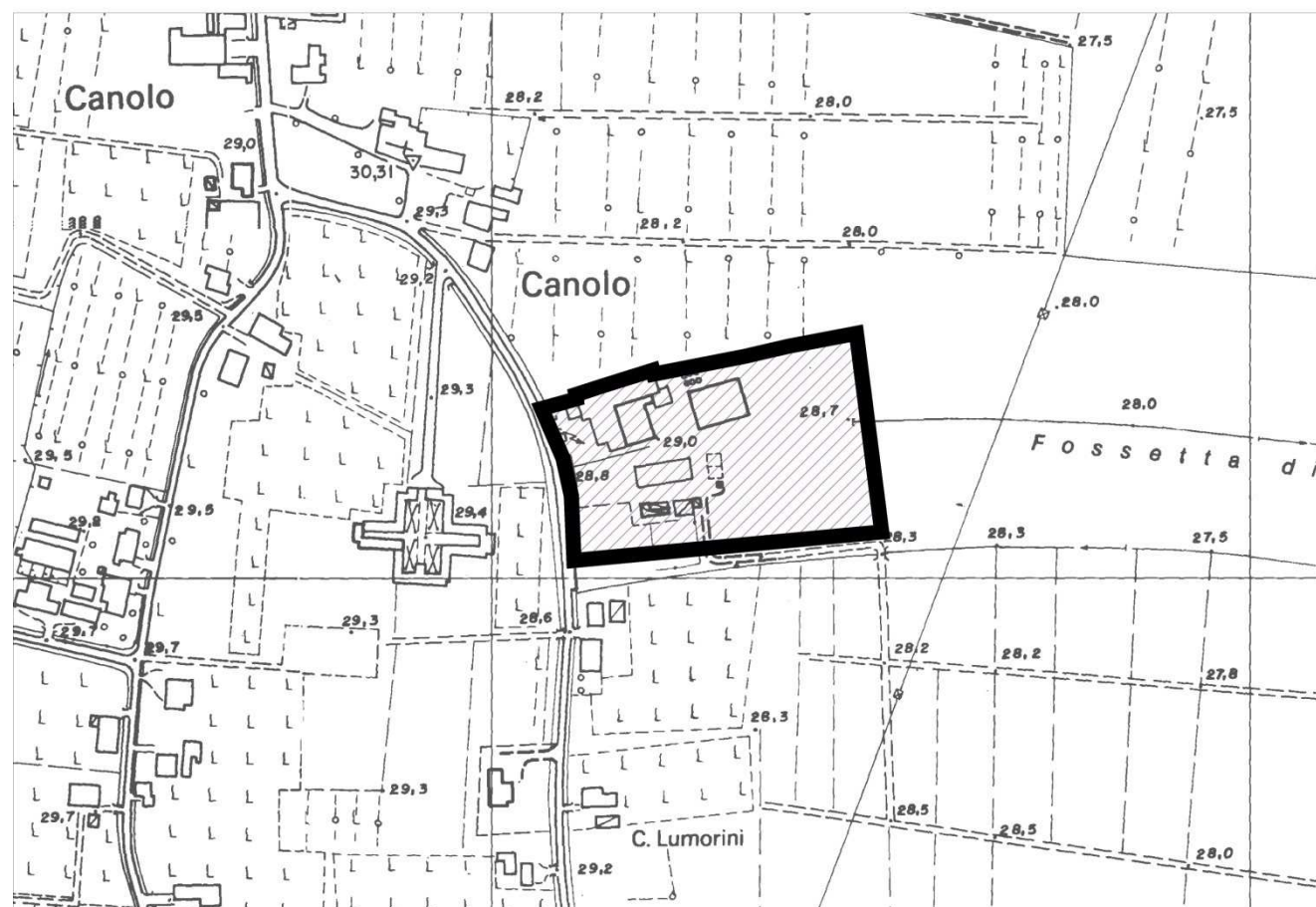
Impianto vitivinicolo dell'Azienda Lini, storicamente insediato in prossimità del centro urbano di Canolo per la trasformazione e imbottigliamento della produzione locale, pressoché interamente dedicata ad uve lambrusco doc.

Criticità

L'azienda non presenta particolari criticità o impatti significativi.

Esigenze di adeguamento

L'azienda ha da tempo raggiunto una dimensione ottimale rispetto al volume di uve trasformate e considerando anche la discreta potenzialità residuale, non si palesano necessità di ulteriore ampliamento della capacità insediativa ammessa dal PRG vigente.



Area produttiva Unieco-Silcompa

Superficie Territoriale 201.000 mq

Zona Urbanistica Grandi Imp./complet.

Capacità Residua (ST) 56.250 mq

UT/UF : 0,10 - 0,60 mq/mq

Caratteristiche

L'ambito, relativamente esterno rispetto al centro urbano di Fosdondo, si è costituito attorno alla storica fornace per laterizi, sviluppatasi in azienda industriale nel secondo dopoguerra accanto alle prime cave di argilla e resta in gran parte caratterizzata da tale presenza.

A fianco della fornace e delle relative aree di stoccaggio si è insediata negli anni '80 la ditta Silcompa, già operante nella produzione di alcool etilico all'interno del centro urbano di Correggio, che recentemente ha proposto un ampliamento della propria attività, che per quantitativi di sostanze e reagenti in deposito inquadrebbe l'azienda tra quelle a "rischio di incidenti rilevanti", ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 334/99.

A seguito del positivo esame della scheda tecnica relativa alla ditta, che non ha evidenziato incompatibilità territoriali e ambientali, è stata adottata variante specifica del PRG vigente, tuttora in corso, per l'introduzione dell'Elaborato Tecnico RIR e delle idonee forme di tutela.

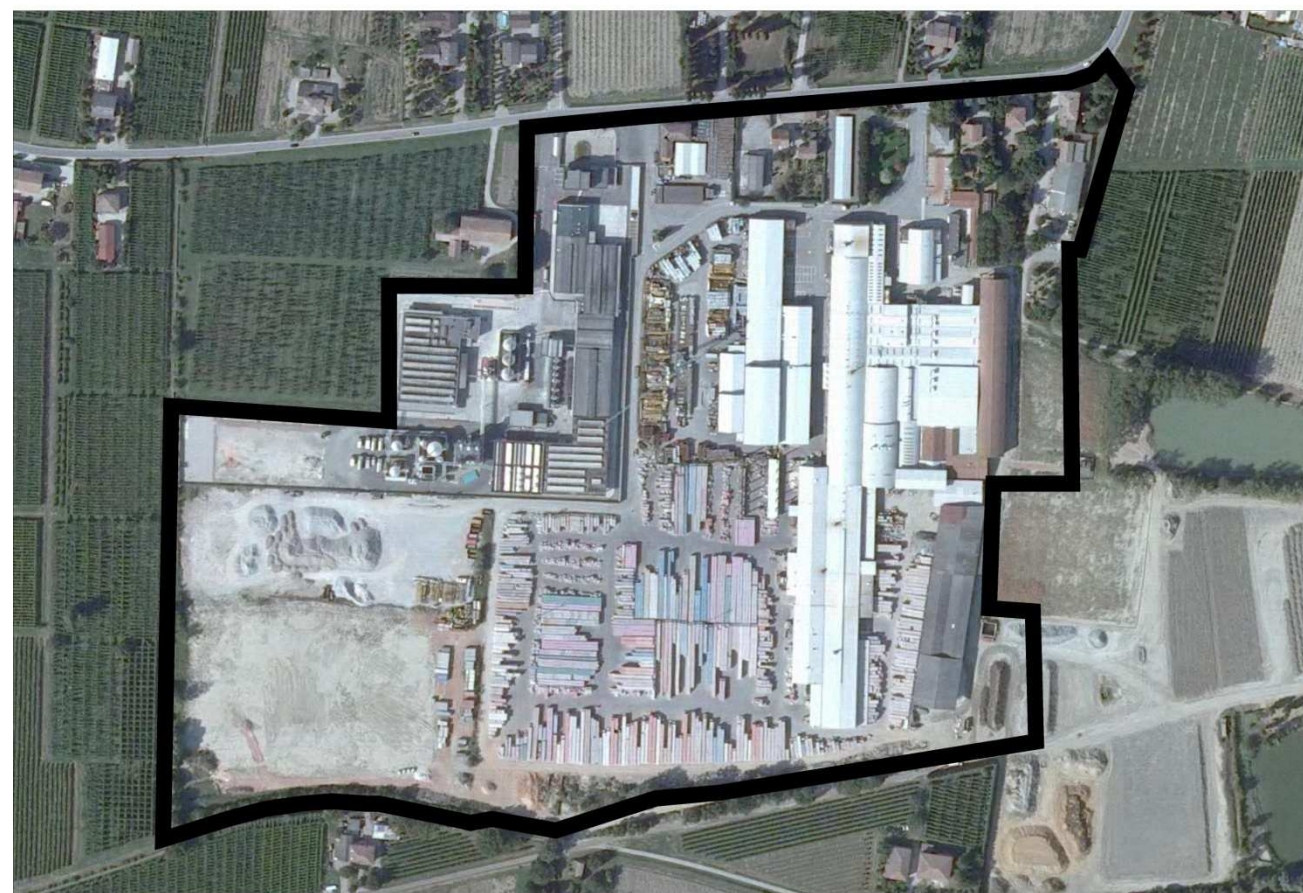
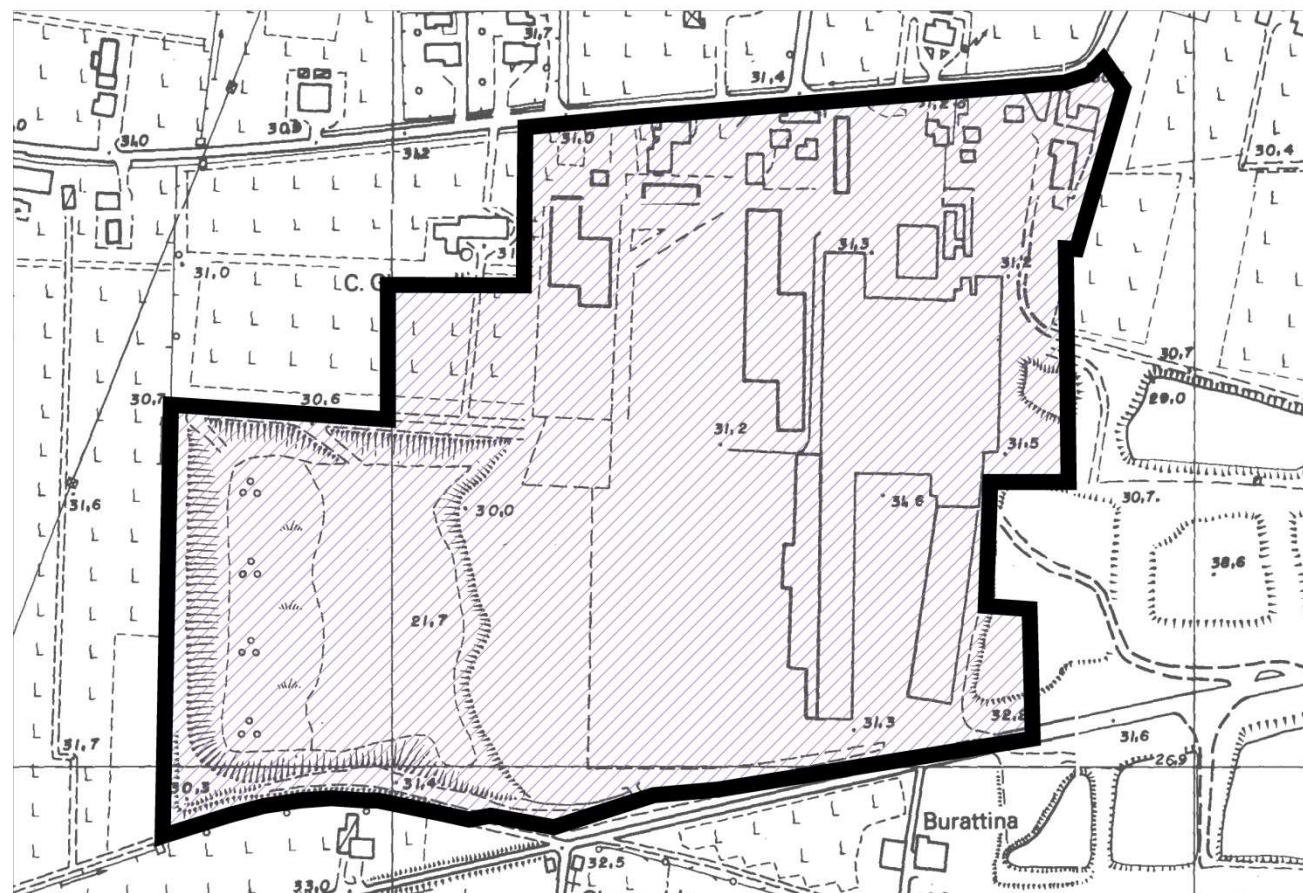
Criticità

Il relativo isolamento dei due stabilimenti presenti rispetto alle zone più densamente popolate ne garantisce una buona compatibilità territoriale, anche se va evidenziata la rilevante dimensione assunta dagli impianti e il conseguente impatto, soprattutto paesaggistico, rispetto all'ambiente circostante.

Per quanto attiene ai rischi industriali connessi all'attività della ditta Silcompa Spa, in caso di effettivo incremento delle quantità di alcool etilico in deposito sarà necessaria la predisposizione del Piano di Emergenza Esterno.

Esigenze di adeguamento

Allo stato attuale, data anche la discreta opportunità garantita dalle aree previste dal PRG vigente e non ancora totalmente occupate, non emergono particolari esigenze di adeguamento rispetto alle esigenze delle aziende insediate.



Fabbrica di fuochi d'artificio

Superficie Territoriale	6.270 mq
Zona Urbanistica	Completamento
Capacità Residua (SU)	

Caratteristiche

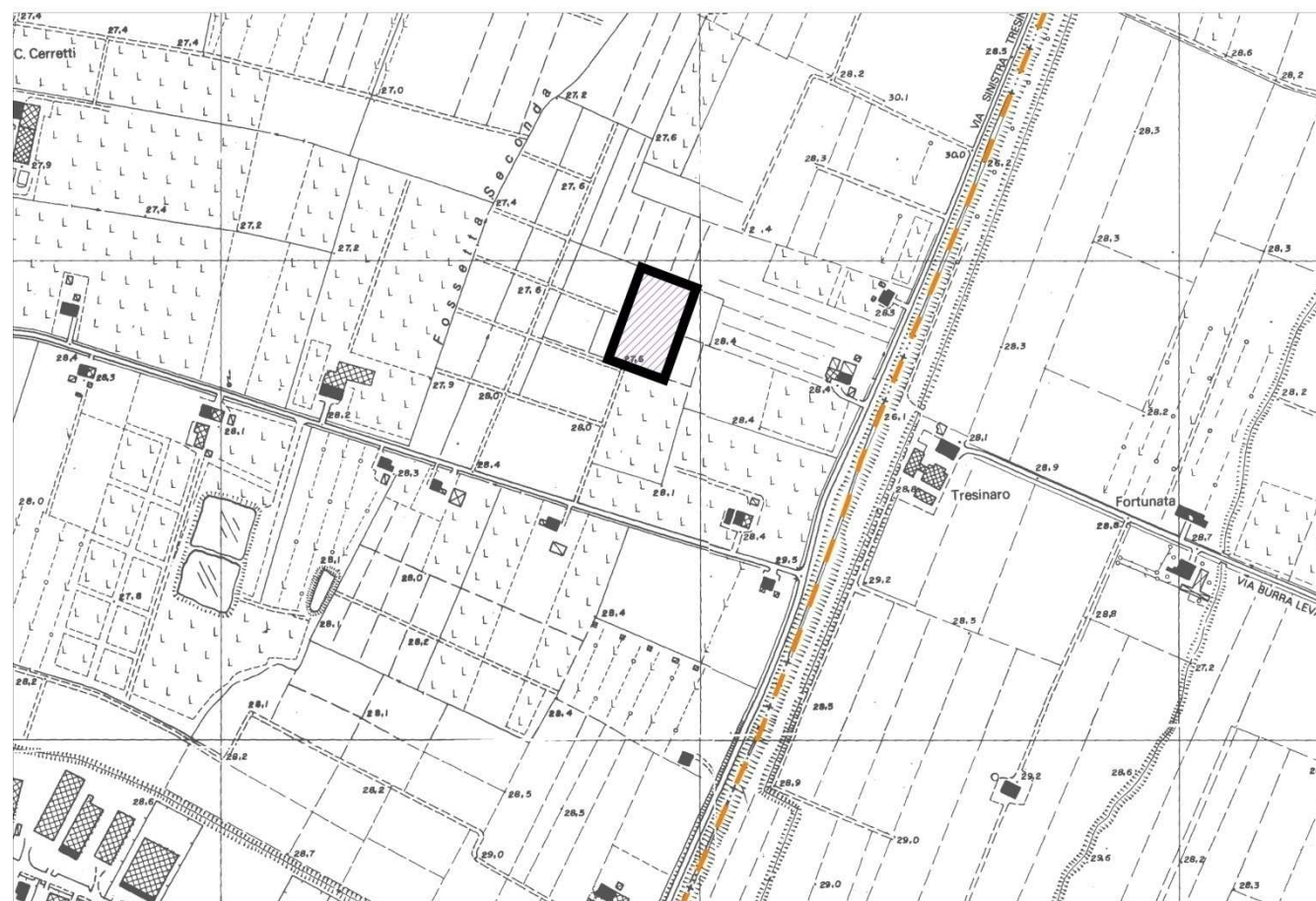
Azienda da tempo insediata a Correggio, operante nella produzione di fuochi d'artificio. La localizzazione a suo tempo individuata, in ambito relativamente isolato anche se prossimo al Villaggio Industriale, deriva dalla opportunità di prevedere una congrua fascia di rispetto all'intorno della fabbrica, per scongiurare effetti potenzialmente rovinosi in caso di incidente.

Criticità

Nel corso degli anni non si sono manifestate criticità ambientali o territoriali legate alla presenza e all'attività dell'azienda.

Esigenze di adeguamento

L'azienda non ha palesato particolari esigenze di ampliamento dell'impianto esistente, per cui la residua edificabilità garantita dal prg vigente determina una condizione di sufficiente stabilità e nessuna esigenza di adeguamento.



Ambito di via Magnanini

Superficie Territoriale	333.170 mq
Zona Urbanistica	Esp.-Completamento
Capacità Residua (SU)	7.900 mq

Caratteristiche

Il più rilevante ambito produttivo dell'area urbana di San Martino in Rio, sviluppato oltre il torrente Tresinaro e fino al confine comunale a partire dai primi anni '80, mediante l'attuazione di un Piano per Insediamenti Produttivi, di iniziativa pubblica.

Il comparto è stato via via ampliato per fasi successive, con l'insediamento di numerose imprese manifatturiere, operanti principalmente nei settori meccanico e plastico.

Oggi le presenze di maggiore rilievo sono costituite dagli stabilimenti Landini (trattori) e Cormo srl (serramenti in legno).

L'ambito, pressoché completamente saturo, presenta una infrastrutturazione completa e adeguata alle esigenze delle aziende insediate, con tutti i servizi presenti nell'ambito o nell'immediata vicinanza, nel centro urbano di San Martino.

In particolare, al suo interno sono presenti un pubblico esercizio ed una mensa, mentre a poche centinaia di metri sono reperibili servizi bancari e postali, uffici pubblici e privati di supporto all'impresa.

Il comparto produttivo è collegato alla viabilità provinciale tramite via Lemizzone e via per Reggio, risulta raggiungibile con il servizio di trasporto pubblico e con piste ciclabili dal centro urbano.

Criticità

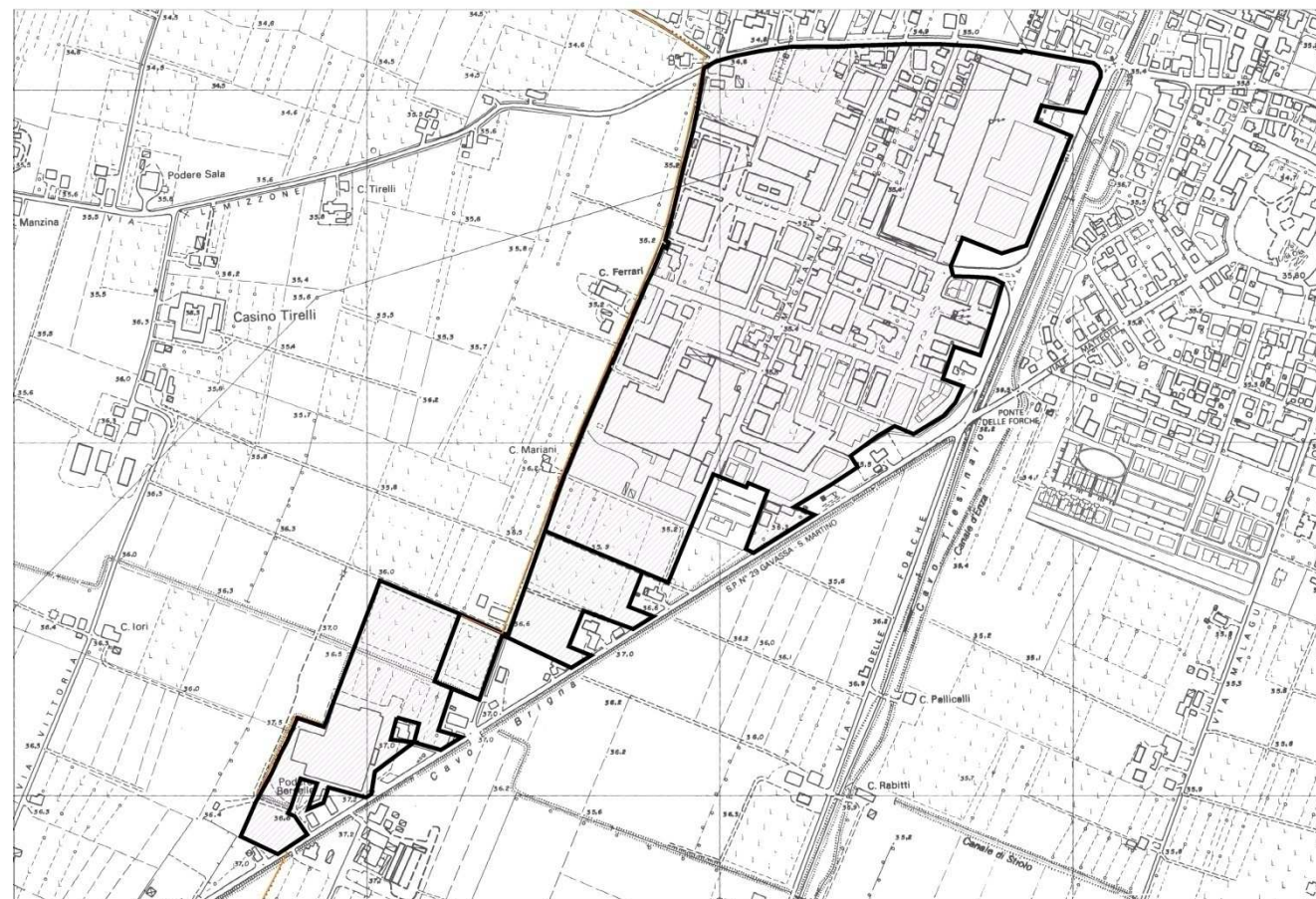
L'ambito non ha determinato impatti particolarmente critici, in considerazione di una collocazione ottimale rispetto al centro urbano ed alla viabilità principale e di una infrastrutturazione piuttosto completa.

Un possibile elemento di miglioramento potrebbe essere rappresentato dal miglioramento della viabilità di innesto al vicino asse orientale della Provincia, in quanto l'attuale connessione avviene attraverso la viabilità storica, inadeguata per struttura e conformazione, nonché per la commistione col traffico urbano.

Ulteriore elemento da considerare la richiesta di ampliamento del servizio mensa, attuabile presumibilmente solo attraverso la delocalizzazione della struttura in area da reperirsi in prossimità del comparto.

Esigenze di adeguamento

L'ambito risulta pressoché esaurito nelle sue potenzialità di espansione, nonostante una costante richiesta di nuovi spazi da parte delle industrie locali. Eventuali ampliamenti degli stabilimenti insediati, se ed in quanto ammessi dagli strumenti di pianificazione, potranno comunque attuarsi solo oltre il confine comunale con Correggio, sulla base di specifici accordi territoriali.



Zona Industriale Nord (viale della Resistenza – via del Corno)

Superficie Territoriale	258.520 mq
Zona Urbanistica	espansione/complet.
Capacità Residua (SU)	18.800 mq

Caratteristiche

Si tratta di un ambito consolidato, sviluppatosi lungo il margine nord del centro urbano di San Martino in Rio, occupato prevalentemente da piccole e medie industrie manifatturiere, operanti prevalentemente nei settori metalmeccanico, tessile e tipografico

È in corso l'ultimo ampliamento, nell'area compresa tra via del Corno e via Carpi-via San Biagio, nell'ambito del quale troverà collocazione anche una medio-piccola struttura di vendita alimentare.

L'area è correttamente infrastrutturata e per la sua collocazione risulta prossima a tutti i principali servizi urbani del centro sanmartinese, carente delle sole strutture ricettive.

Criticità

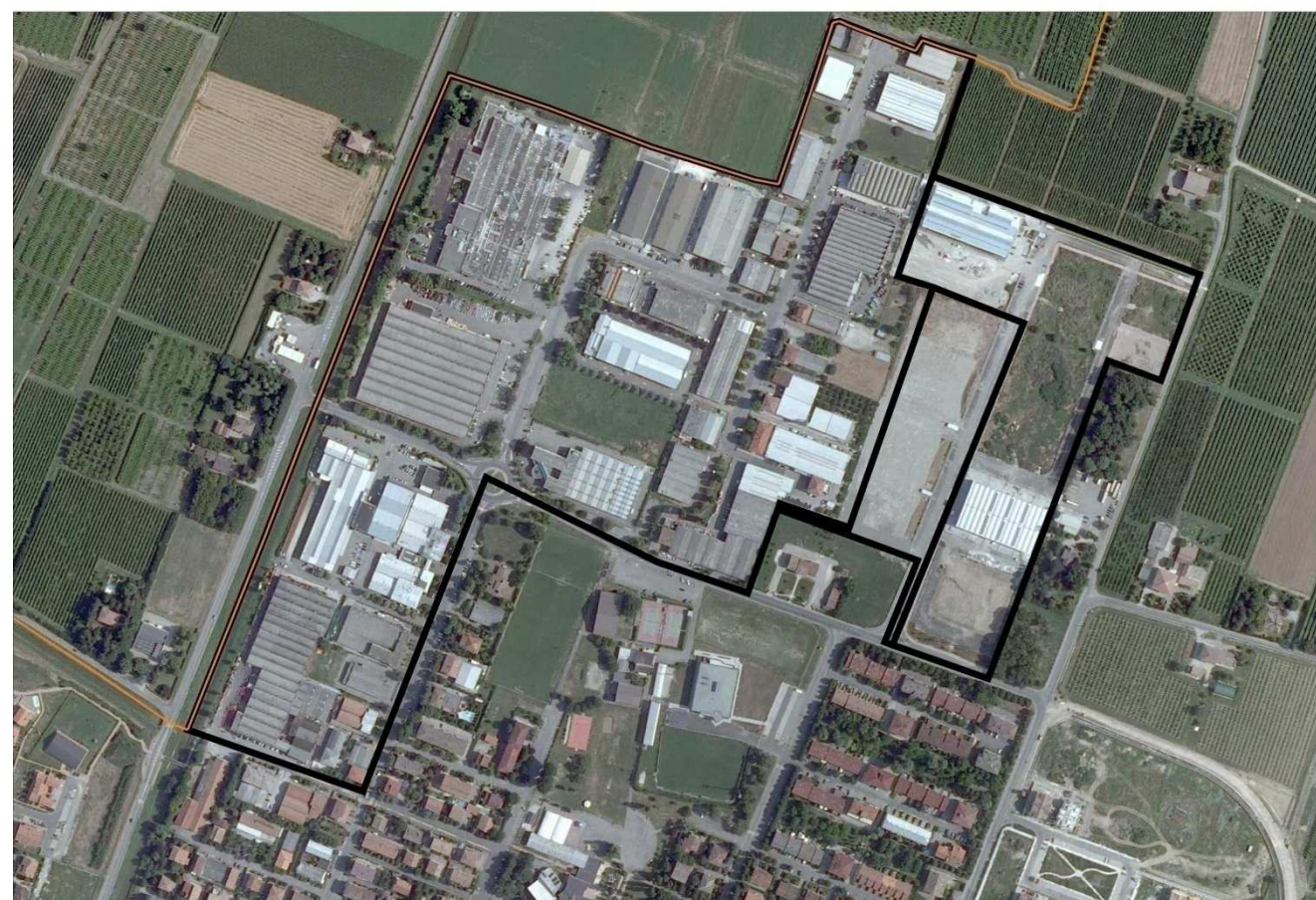
Per la sua particolare collocazione, a ridosso del centro storico e della principale area per servizi scolastici e sportivi, l'area denota qualche problema di compatibilità con l'ambito territoriale adiacente, legato principalmente alla promiscuità d'utilizzo della principale via di accesso alla zona produttiva (via del Corno), utilizzata anche come principale arteria urbana di distribuzione alla zona sportiva e ai quartieri residenziali limitrofi.

La parte più vecchia, corrispondente alla prima espansione artigianale lungo viale della Resistenza, presenta in misura forse maggiore la stessa problematica commistione di traffico leggero e pesante

Esigenze di adeguamento

L'ambito ha ormai praticamente saturato la disponibilità di terreni all'interno dei confini comunali di San Martino in Rio e non se ne può prevedere un ulteriore significativo incremento.

Piuttosto, pare opportuna un'azione di progressiva riqualificazione della zona di primo insediamento lungo viale della Resistenza, con sostituzione delle attuali funzioni (meccanica agricola, tessile ecc.) con usi più idonei rispetto alla compresenza di significative quote di residenza e servizi pubblici.



Cantina Sociale

Superficie Territoriale	24.500 mq
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SU)	-

Caratteristiche

L'ambito è relativo alla sede della locale cantina sociale, con relativa area pertinenziale e risulta ormai inglobato all'interno del capoluogo comunale, a ridosso del centro storico.

L'impianto originario è stato nel tempo ampliato, per fasi successive, fino alla sostanziale saturazione del terreno disponibile, soprattutto con l'inserimento di tini per la vinificazione e lo stoccaggio del prodotto in attesa dell'imbottigliamento.

Criticità

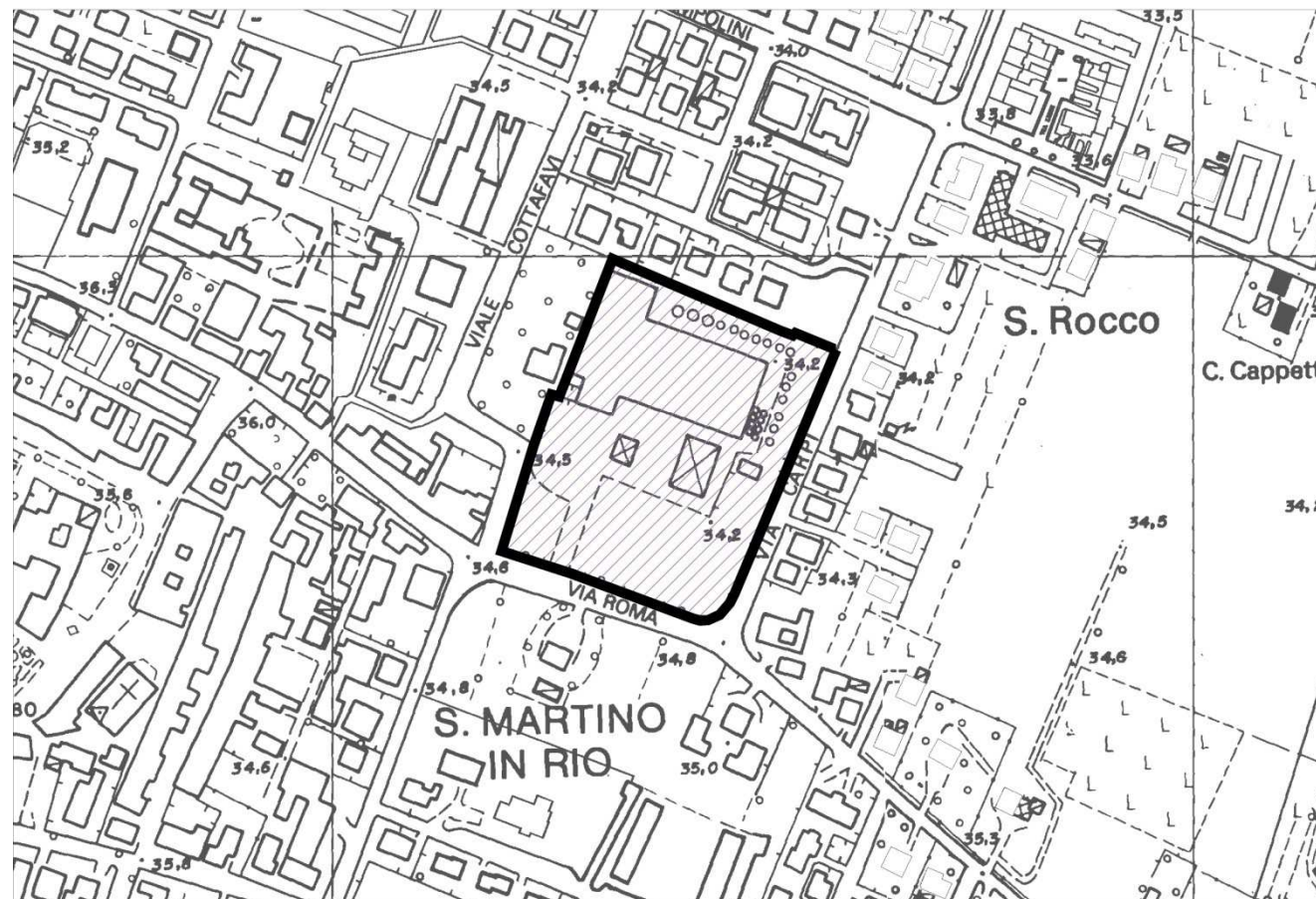
L'ambito, con destinazione produttiva nel PRG vigente, non presenta criticità particolarmente rilevanti allo stato attuale, se non quelle intuibili legate al transito dei mezzi agricoli all'interno del centro urbano durante il limitato periodo della vendemmia.

Peraltro, in considerazione della particolare localizzazione dello stabilimento vitivinicolo, il PRG vigente ha limitato le possibilità di operare sostituzioni degli attuali usi con altre funzioni produttive, per cui, in caso di cessazione delle attività presenti, si renderà opportuno prevedere interventi di riqualificazione complessiva dell'area.

Esigenze di adeguamento

Come detto l'ambito risulta avere praticamente saturato la propria capacità insediativa e restano possibili solo modesti adeguamenti dell'impianto esistente.

In prospettiva temporale di medio-lungo periodo si può prevedere l'avvio di un processo di riqualificazione dell'area, tenuto conto delle esigenze della cantina sociale e dei relativi programmi operativi.



stabilimento Italgraniti spa

Superficie Territoriale	82.568 mq
Zona Urbanistica	Grandi imp. industriali
Capacità Residua (SU)	1.535 mq

Caratteristiche

L'ambito è occupato da un unico stabilimento ceramico, derivante dalla bonifica e rifunzionalizzazione di un insediamento preesistente, avvenuta nei primi anni '90 e in parte ulteriormente ampliato, fino a saturare per oltre il 96% la capacità insediativa ammessa dal PRG vigente.

La localizzazione isolata determina una relativa carenza di servizi reperibili in prossimità dell'azienda (pubblici esercizi, servizi ricettivi, uffici postali e bancari sono presenti a distanza di pochi chilometri, a San Martino in Rio e a Correggio)

Criticità

Nonostante la relativa carenza di servizi di supporto, l'unica rilevante criticità è rappresentata da una viabilità di accesso all'area particolarmente inadeguata rispetto alle esigenze di trasporto di materie prime e prodotti finiti da e per l'azienda.

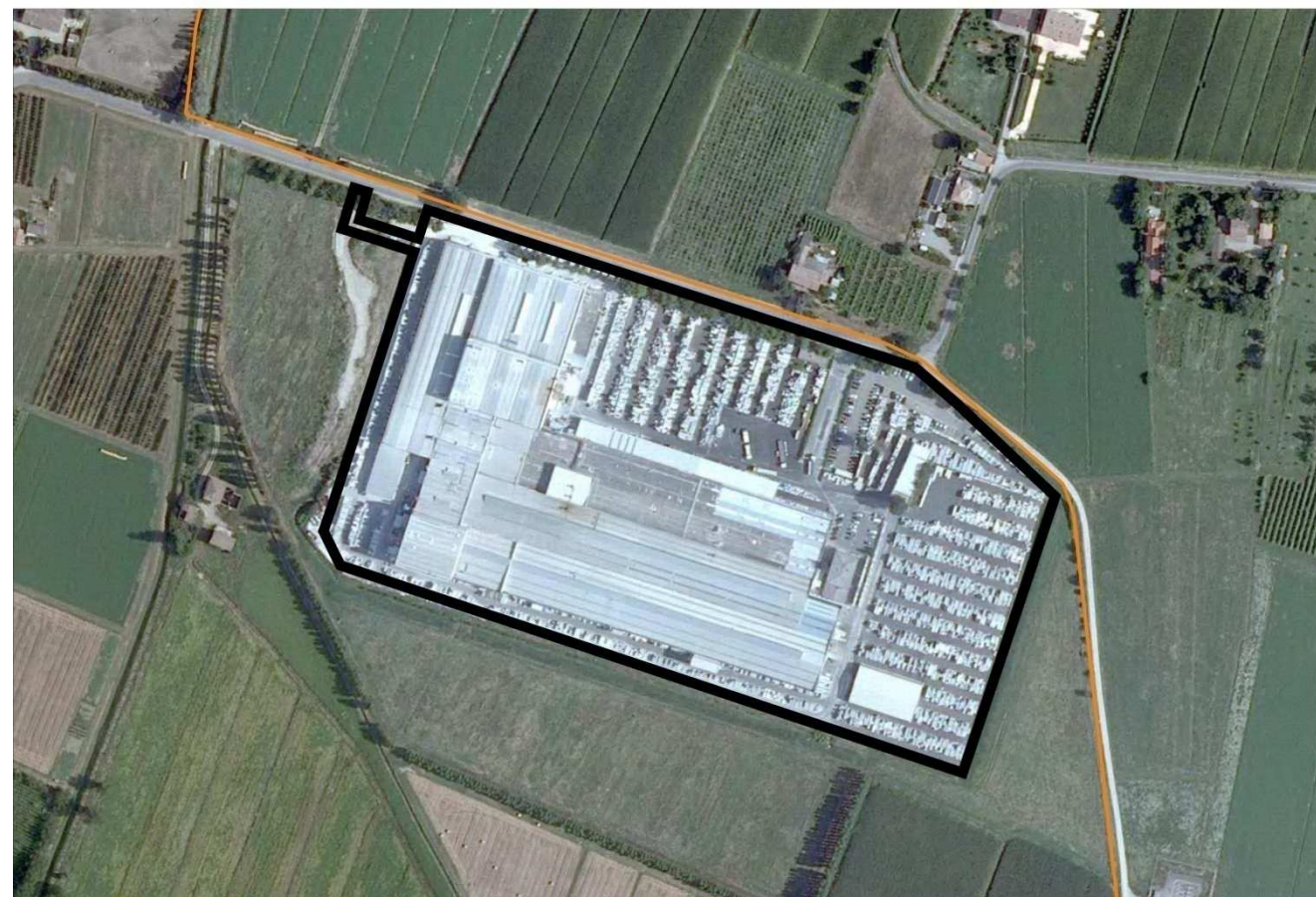
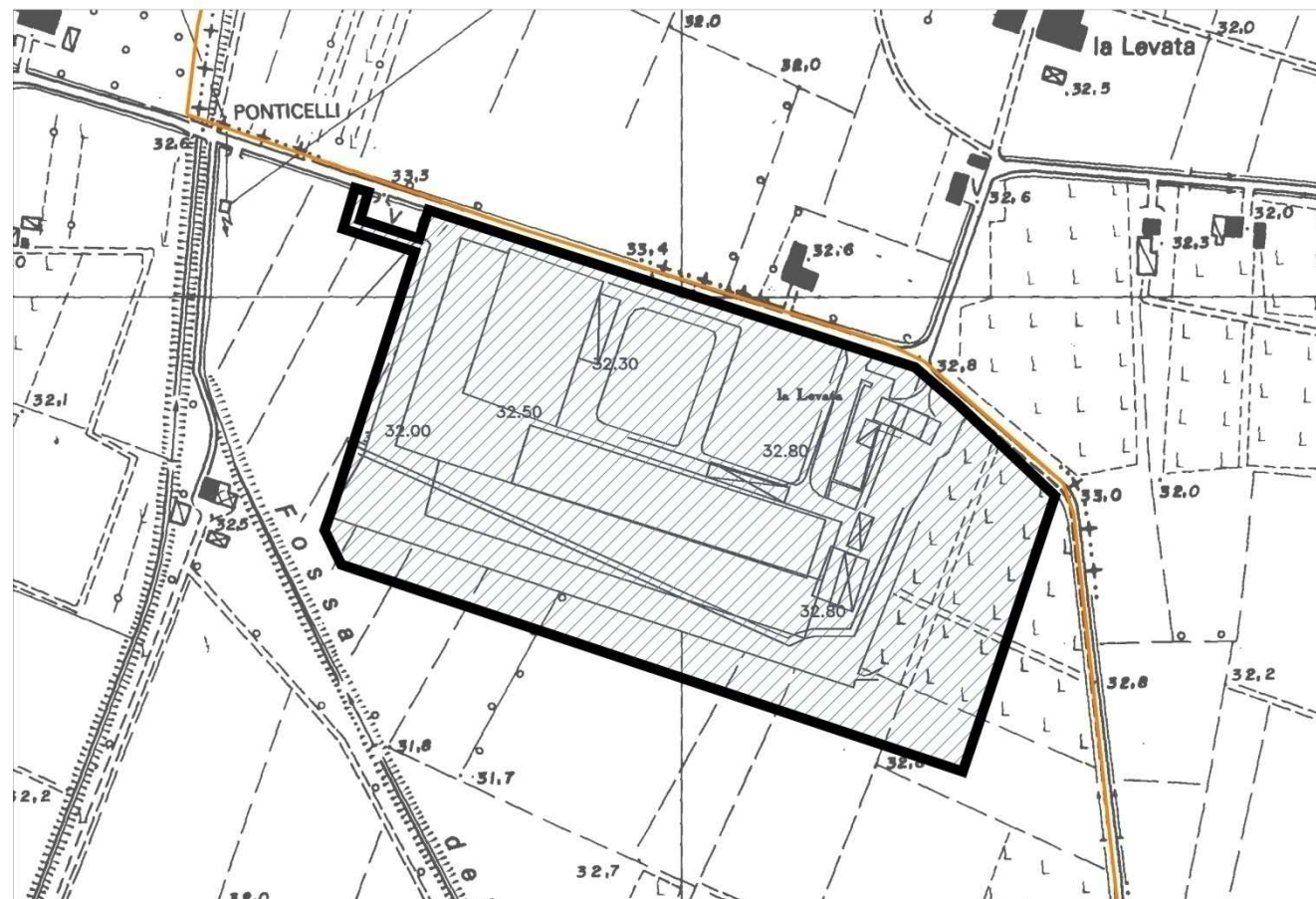
Tale carenza ha impegnato amministrazione pubblica e azienda nella costante manutenzione della viabilità esistente, mentre la realizzazione di una nuova bretella viaria, ipotizzata anche dal PRG vigente, non sarà realizzata, perlomeno secondo il tracciato indicato, a causa delle difficoltà operative riscontrate in sede preliminare per la soluzione delle interferenze e per il rispetto delle tutele ambientali esistenti.

A tale proposito, si ritiene necessario in prospettiva un intervento di radicale e "definitivo" adeguamento di via Carpi

Esigenze di adeguamento

L'azienda ha preannunciato una esigenza di ampliamento degli spazi esterni scoperti da destinare allo stoccaggio dei prodotti finiti (circa 20.000 mq), nonché una richiesta di incremento della superficie coperta (5.000 mq) per l'adeguamento delle strutture operative.

Peraltro l'ulteriore eventuale incremento delle superfici aziendali andrà valutato in ragione delle criticità evidenziate rispetto al sistema viario locale.



Ambito “Veroni – Sberveglieri”

Superficie Territoriale	33.650 mq
Zona Urbanistica	Espansione-Completa.
Capacità Residua (SU)	3.290 mq

Caratteristiche

Ambito produttivo destinato all’insediamento di attività produttive di tipo manifatturiero, suddiviso in due aree principali, di cui la maggiore utilizzata per la parziale delocalizzazione di attività della ditta Veroni cotti.

L’ambito risulta relativamente isolato e per tale motivo, pur essendo attrezzata con tutte le principali infrastrutture di urbanizzazione, non può contare sulla presenza di particolari servizi all’intorno.

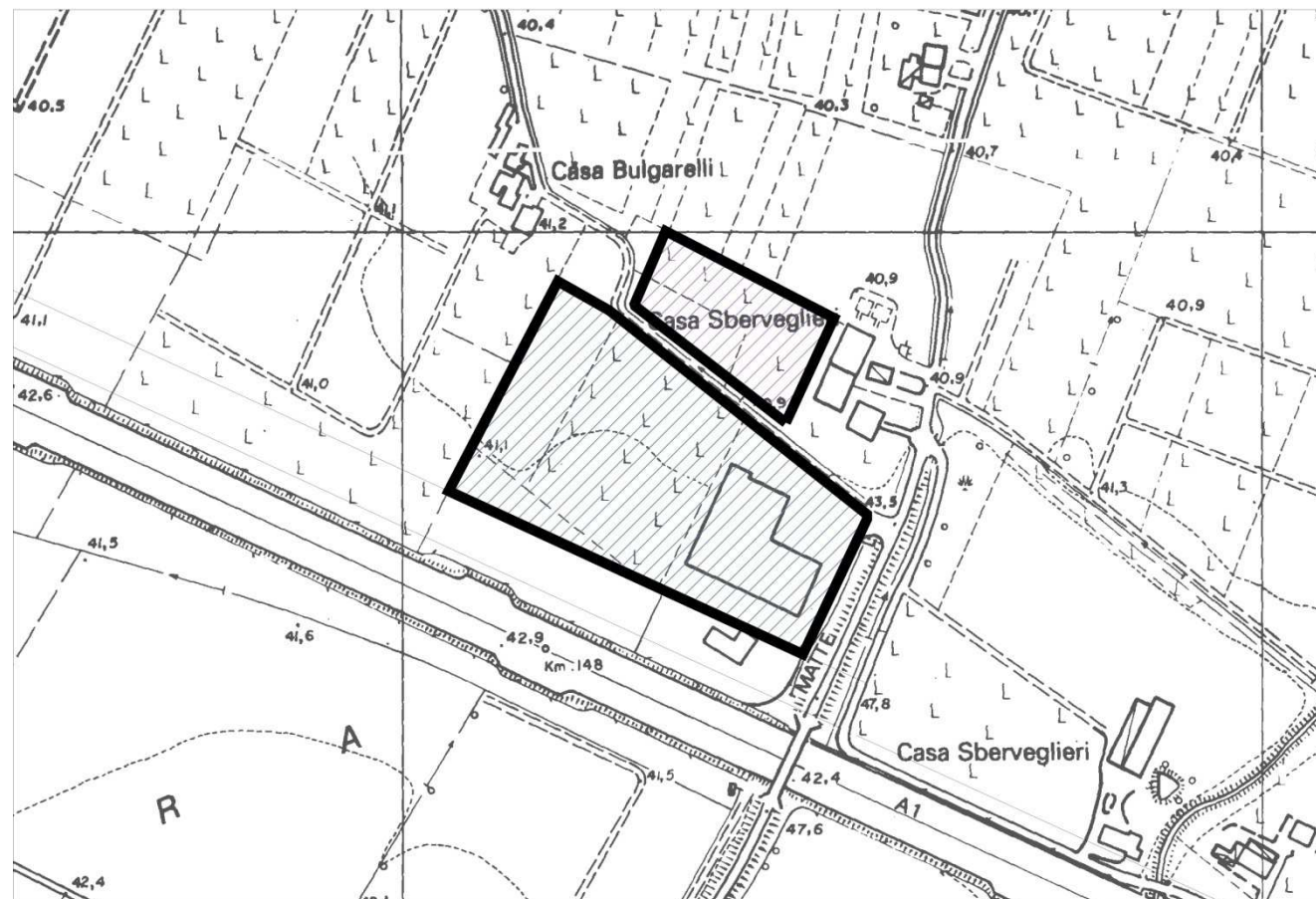
Criticità

La principale criticità risulta determinata da una viabilità di accesso (via Ca’ Matte) piuttosto modesta e certamente non ottimale per il trasporto delle merci.

Tale condizione è peraltro destinata a migliorare sensibilmente a seguito della previsione di un nuovo raccordo complanare ad autostrada A1 e Tav, di collegamento verso il nuovo asse attrezzato Reggio Correggio (variante SP 21)

Esigenze di adeguamento

La ditta Sberveglieri ha anticipato una richiesta di ampliamento delle superfici edificabili che, seppure relativamente modesta (circa 4.000 mq di superficie territoriale), andrà valutata in relazione alla effettiva realizzazione del nuovo asse viario e soprattutto agli obiettivi di razionalizzazione degli insediamenti produttivi alla base del nuovo PTCP provinciale.



Ambito produttivo “Nuova Campari”

Superficie Territoriale	150.200 mq
Zona Urbanistica	espansione
Capacità Residua (SU)	60.080 mq

Caratteristiche

L'ambito rappresenta la principale riserva di superfici a destinazione produttiva previste dal PRG vigente del comune di San Martino, nato a seguito della delocalizzazione dell'area dell'Azienda Nuova Campari, operante principalmente nel settore della lavorazione di sottoprodotti della macellazione animale per produzioni di servizio all'industria saponiera, cosmetica, chimica e zootecnica.

L'azienda, di notevole impatto dal punto di vista ambientale, è stata nel tempo adeguata dal punto di vista impiantistico (impianti di depurazione interno e allaccio alla fognatura pubblica, di recupero e riutilizzo delle acque di processo ecc.), arrivando ad ottenere complessivamente una buona compatibilità rispetto al contesto territoriale.

Il resto dell'ambito, destinato ad area di espansione produttiva, è attualmente in fase di urbanizzazione a seguito dell'approvazione dei relativi progetti attuativi.

L'ambito risulta tuttavia relativamente isolato e per tale motivo, pur potendo avvalersi in futuro su tutte le principali infrastrutture di urbanizzazione, non potrà presumibilmente contare sulla presenza di particolari servizi all'intorno.

Criticità

La principale criticità risulta determinata da una viabilità di accesso (SP 50) piuttosto modesta e certamente non ottimale per il trasporto delle merci.

Tale condizione è peraltro destinata a migliorare sensibilmente a seguito della previsione di un nuovo raccordo complanare ad autostrada A1 e Tav, di collegamento verso il nuovo asse attrezzato Reggio Correggio (variante SP 21)

Esigenze di adeguamento

La notevole disponibilità di superfici edificabili non pone alcuna esigenza di ulteriore incremento rispetto alle previsioni del PRG vigente.



Vie Morandi - Di Vittorio- Fossatelli

Superficie Territoriale	210.000 Mq.
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SU)	3600 mq.

Caratteristiche

Il comparto, realizzato attraverso strumenti urbanistici preventivi a partire dagli anni settanta, è caratterizzato dalla presenza di attività produttive di tipo industriale e artigianale, operanti prevalentemente nei settori della meccanica, della plastica e della maglieria.

Le dimensioni delle ditte insediate sono disomogenee passando dai piccoli insediamenti artigianali a conduzione familiare, industrie di media grandezza con 70/80 dipendenti (Mar Plast).

La dotazione infrastrutturale esistente risponde ai bisogni ed alle necessità richieste anche in virtù del fatto che sono stati eseguiti ripetutamente interventi di potenziamento e ristrutturazione del sistema fognario e della pubblica illuminazione.

Criticità

Non sono emerse nel corso degli anni particolari problematiche tali da indurre alla necessità di adeguamenti.

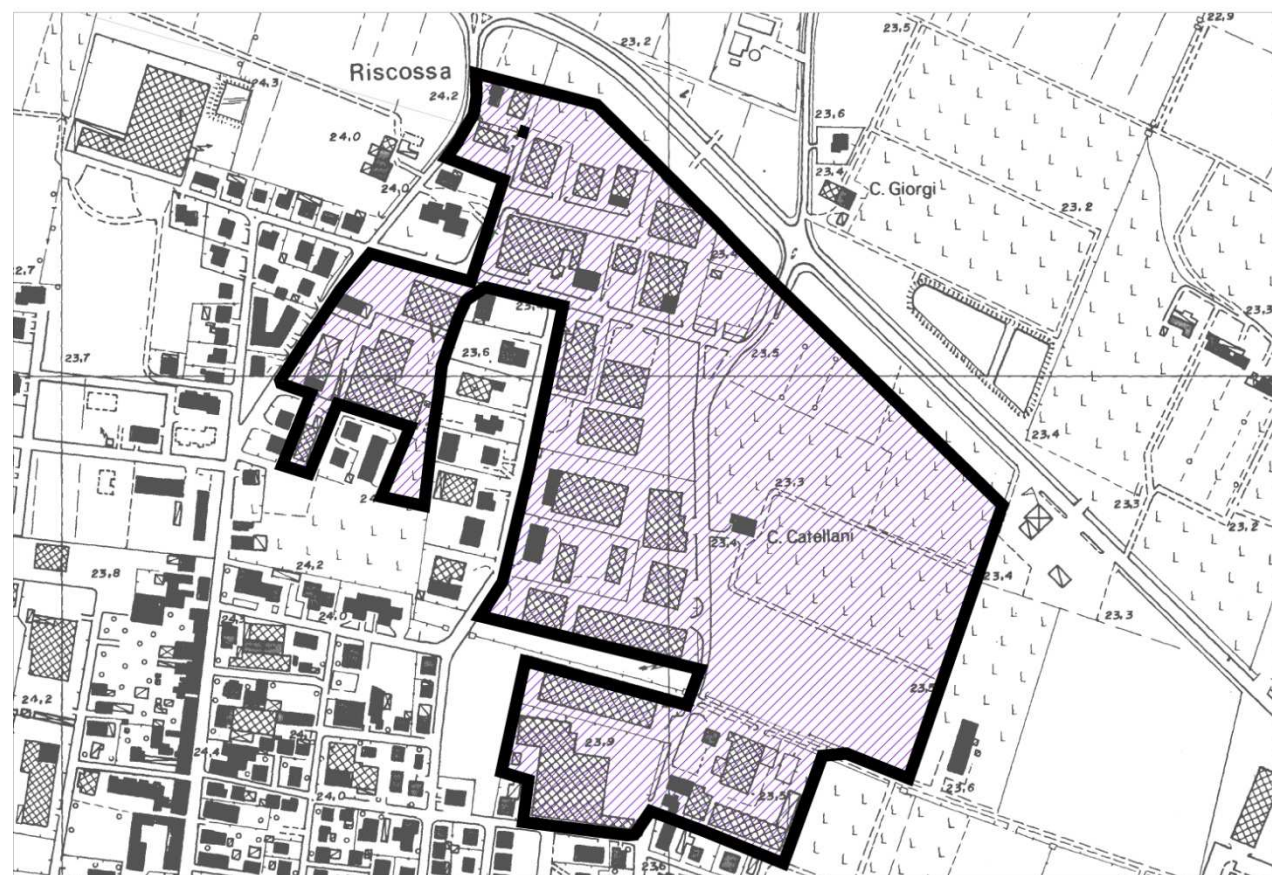
Tuttavia, occorre sottolineare che esiste una commistione abbastanza marcata tra residenza e industria, dovuta al fatto che numerose attività produttive hanno potuto estremizzare la capacità edificatoria residenziale concessa dal cosiddetto “alloggio del custode”.

Esigenze di adeguamento

Non emergono particolari possibilità di adeguamento, anche in dipendenza della pressoché totale saturazione del comparto produttivo entro i limiti fisici costituiti dal centro urbano e della strada provinciale a nord.

A livello particolare si segnalano tuttavia casi, anche recenti, di richieste di ampliamento delle ditte insediate con capacità edificatoria pressoché esaurita.

Occorre regolamentare, limitandola ulteriormente, la possibilità di insediamento di usi residenziali in adiacenza a funzioni produttive.



Via Tre Ponti

Superficie Territoriale	46.323 mq.
Zona Urbanistica	espansione
Capacità Residua (SU)	4.100 mq.

Caratteristiche

Il comparto, realizzato in attuazione di un apposito Piano Particolareggiato approvato nell'anno 2003, è stato inserito come nuova area produttiva dal P.R.G. attualmente in vigore.

L'area è caratterizzata dalla presenza di attività produttive di tipo industriale artigianale, prevalentemente nei settori della meccanica, della plastica e della maglieria.

Le dimensioni delle ditte insediate sono piuttosto disomogenee, passando dai piccoli insediamenti artigianali a conduzione familiare, ad industrie di media grandezza con 30/35 dipendenti (Stilfer).

La dotazione infrastrutturale esistente, come detto di recentissima realizzazione, risponde ai bisogni ed alle necessità richieste dalle funzioni insediate; ad oggi il Piano Particolareggiato non è peraltro stato concluso e le opere di urbanizzazione non sono state cedute all'amministrazione comunale.

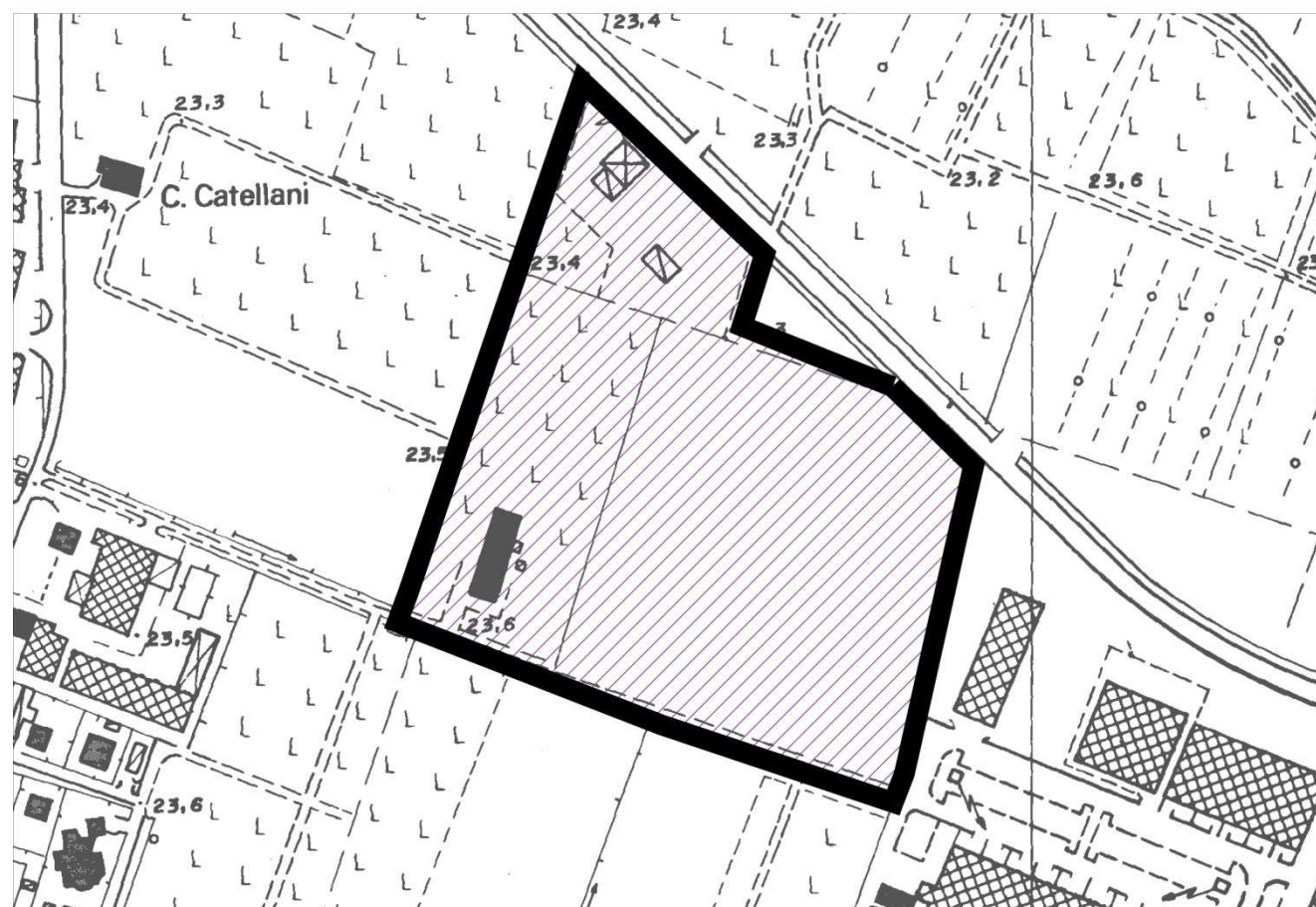
Criticità

Non sono emerse nel corso degli anni particolari criticità in relazione all'insediamento delle nuove funzioni.

Esigenze di adeguamento

Non sussistono esigenze di adeguamento a livello generale; a livello particolare sono pervenute, anche recentemente, richieste di ampliamento delle ditte insediate con capacità edificatoria pressoché esaurita.

Nell'area sono presenti ancora due lotti ineditati.



Vie Balduina, Turati , Matteotti

Superficie Territoriale	96.000 Mq.
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SU)	1.200 Mq.

Caratteristiche

Il comparto, realizzato attraverso più strumenti urbanistici preventivi a partire dagli anni settanta, è caratterizzato dalla presenza di attività produttive di tipo industriale e artigianale, operanti prevalentemente nei settori della meccanica, della plastica e della maglieria.

Le dimensioni delle ditte insediate sono disomogenee, passando dai piccoli insediamenti artigianali a conduzione familiare ad industrie di media grandezza con 40/50 dipendenti (Butler – Lady Jane).

La dotazione infrastrutturale esistente risponde ai bisogni ed alle necessità richieste anche in virtù del fatto che sono stati eseguiti interventi di potenziamento e ristrutturazione del sistema viario come la costruzione della pista ciclopedonale di Via Balduina e di san Giorgio.

L'area insistente sulla Via Turati sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione della viabilità già approvato dall'amministrazione Comunale; tale progetto prevede la razionalizzazione della viabilità ed il collegamento ciclopedonale tra le aree di Via Balduina e di Via Tre Ponti

Criticità

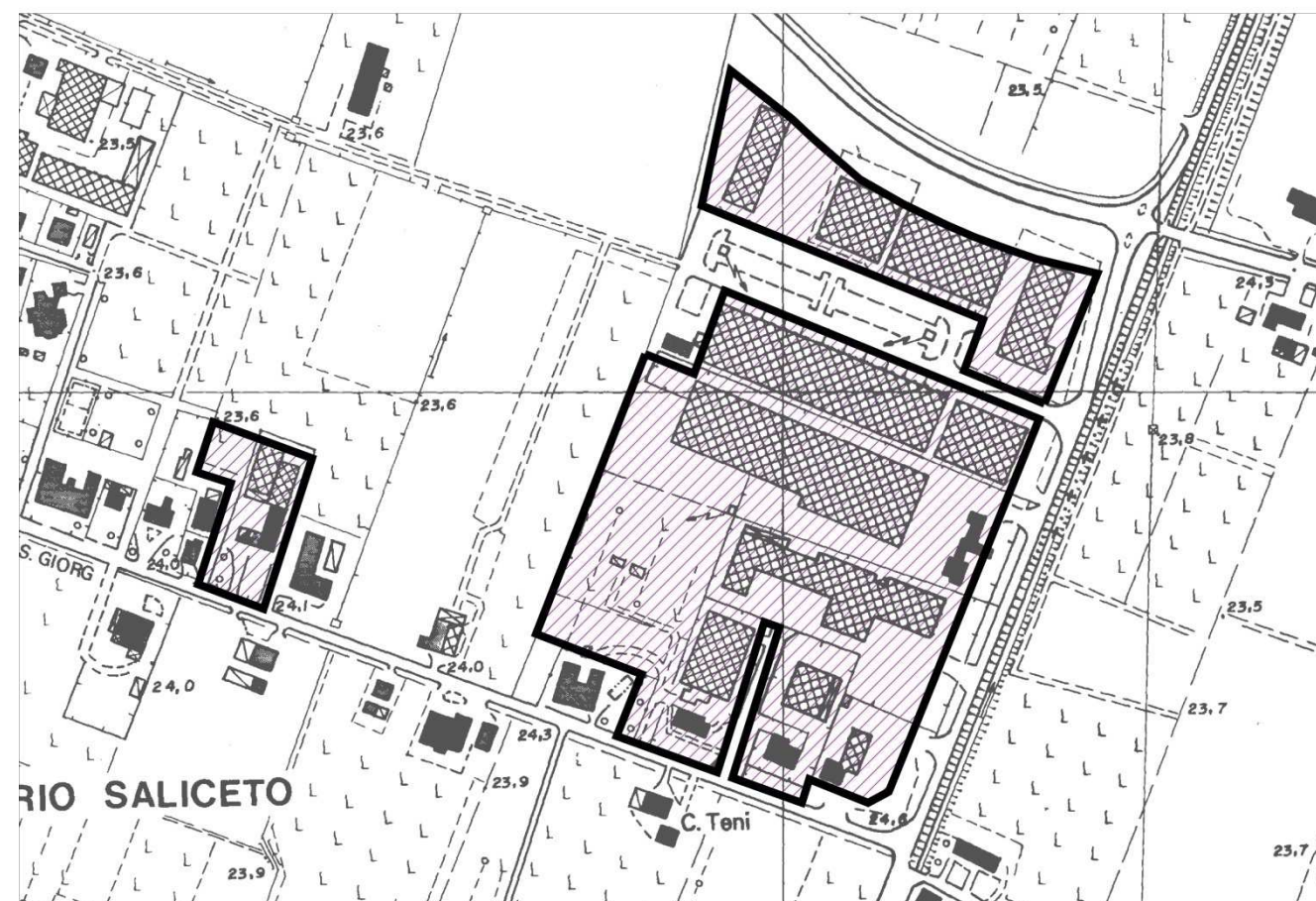
Non sono emerse nel corso degli anni particolari problematiche tali da indurre alla necessità di adeguamenti.

Da un punto di vista strettamente urbanistico occorre sottolineare però che esiste una commistione tra residenza e industria relativamente singolare; la capacità edificatoria residenziale concessa per il cosiddetto "alloggio del custode" è stata tutta concentrata in un mini intervento residenziale che risulta praticamente arroccato all'interno del tessuto produttivo.

Esigenze di adeguamento

L'ambito produttivo è sostanzialmente saturo; sono pervenute all'Amministrazione Comunale, anche recentemente, richieste di ampliamento delle ditte insediate con capacità edificatoria pressoché esaurita.

In futuro occorrerà ulteriormente regolamentare, limitandola, la possibilità edificatoria residenziale concessa per esigenze complementari di custodia.



“Cantina sociale di Carpi” Via xx Settembre”

Superficie Territoriale	13.200 Mq.
Zona Urbanistica	Completamento
Capacità Residua (SU)	2.968 Mq.

Caratteristiche

Il comparto, ubicato all’interno del centro urbano cittadino, è caratterizzato dalla presenza di una attività produttiva di tipo industriale operante nel settore agroalimentare; vi opera da svariati decenni la Cantina Sociale di Carpi, unica realtà produttiva del settore vitivinicolo presente a Rio Saliceto .

Il PRG precedente ha apportato alla zonizzazione preesistente alcune modifiche volte a permettere alla proprietà di realizzare ampliamenti e razionalizzazioni.

La dotazione infrastrutturale esistente risponde ai bisogni ed alle necessità richieste.

Tutti i servizi urbani sono reperibili a breve distanza

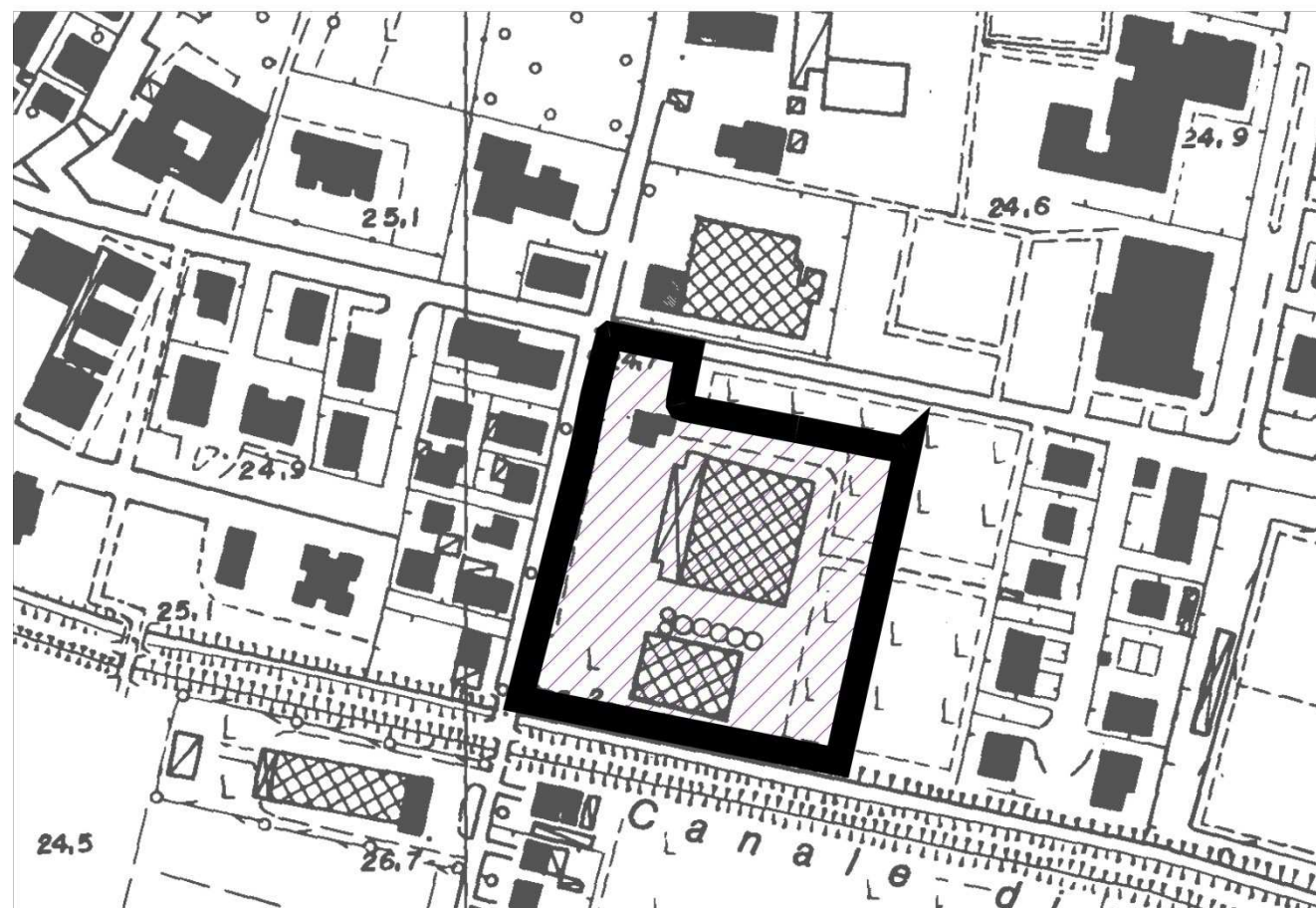
Criticità

Non sono emerse nel corso degli anni particolari problematiche tali da indurre alla necessità di adeguamenti, anche se occorre sottolineare che l’area è racchiusa all’interno del centro urbano cintata da zona residenziale e male si presterebbe all’insediamento di attività produttive di particolare impatto.

Esigenze di adeguamento

Non emergono particolari esigenze di adeguamento.

Piuttosto, considerata l’ubicazione dell’area, risulta opportuna l’introduzione di opportune forme di salvaguardia in caso di eventuali futuri interventi di sostituzione delle attività esistenti, al fine di evitare la possibile generazione di impatti significativi e guidare l’introduzione di funzioni idonee rispetto al contesto urbano.



Ditte Anceschi

Superficie Territoriale	Mq. 12.500
Zona Urbanistica	delocalizzazione
Capacità Residua (SU)	Mq. 4.250

Caratteristiche

Il comparto, relativo ad un ambito extraurbano già parzialmente edificato, è stato inserito nel P.R.G. vigente a seguito di un accordo procedimentale sottoscritto in data 14/02/2005 e ratificato da apposita variante urbanistica.

Tale accordo contempla la nuova previsione di una apposita area produttiva di delocalizzazione di circa mq. 12.500, con capacità edificatoria di mq. 4250 di Su, al fine di permettere esclusivamente alle 2 ditte proprietarie dell'area di realizzare 2 nuovi fabbricati consoni alle proprie attività di carpenteria metallica, attualmente svolte in ambiti urbani, con particolare impatto derivante dalla promiscuità con funzioni residenziali e di servizio.

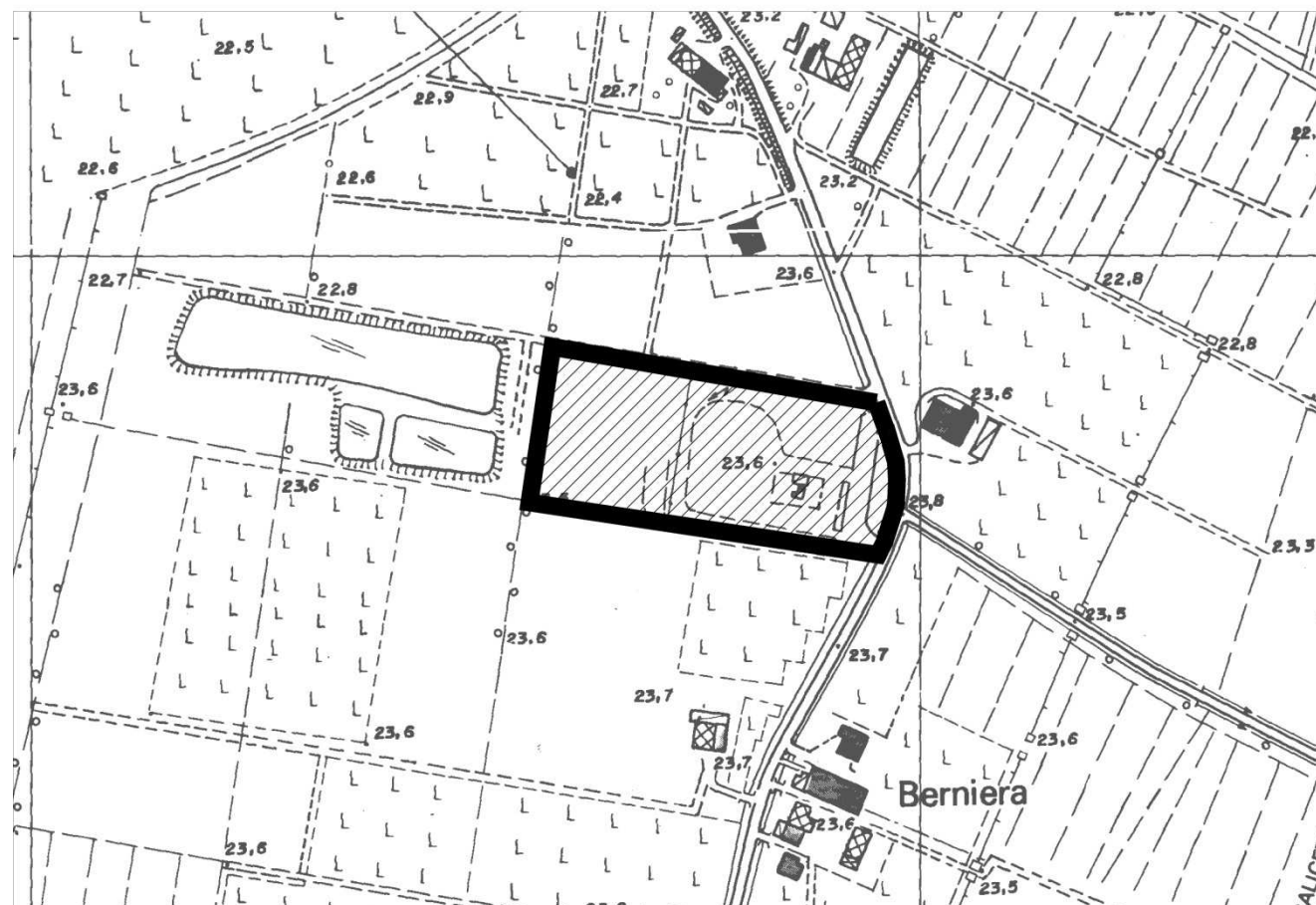
Il Piano Particolareggiato relativo all'attuazione dell'area, esaurite le fasi istruttorie ed il periodo di deposito, è stato approvato il 26/11/2009, con un modesto adeguamento delle previsioni di PRG rispetto al limite di altezza massima dei fabbricati, originariamente pari a mt. 7,5 ed ora previsto di mt. 9,00.

Criticità

Il piano particolareggiato attuativo avrà, tra gli altri, il compito di adeguare l'area di intervento rispetto alle necessità di infrastrutturazione dell'ambito e di mitigazione dei presumibili impatti generati dall'insediamento delle funzioni produttive.

Esigenze di adeguamento

Non emergono particolari esigenze di ulteriore adeguamento in quanto l'intervento deve ancora essere iniziato.



Ditta “Premier” Via Vettigano

Superficie Territoriale	19.000 Mq.
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SU)	2.160 mq.

Caratteristiche

Il comparto, realizzato a partire dagli anni settanta, è stato da sempre caratterizzato dalla presenza di una attività produttiva di tipo industriale operante nel settore della maglieria (ditta Premier).

Di recente l’attività della ditta è terminata e la proprietà ha provveduto a locare parte dell’immobile ad una azienda del settore della plastica/componentistica.

Il PRG in vigore ha apportato alla zonizzazione preesistente alcune modifiche volte a permettere alla proprietà piccoli ampliamenti e razionalizzazioni.

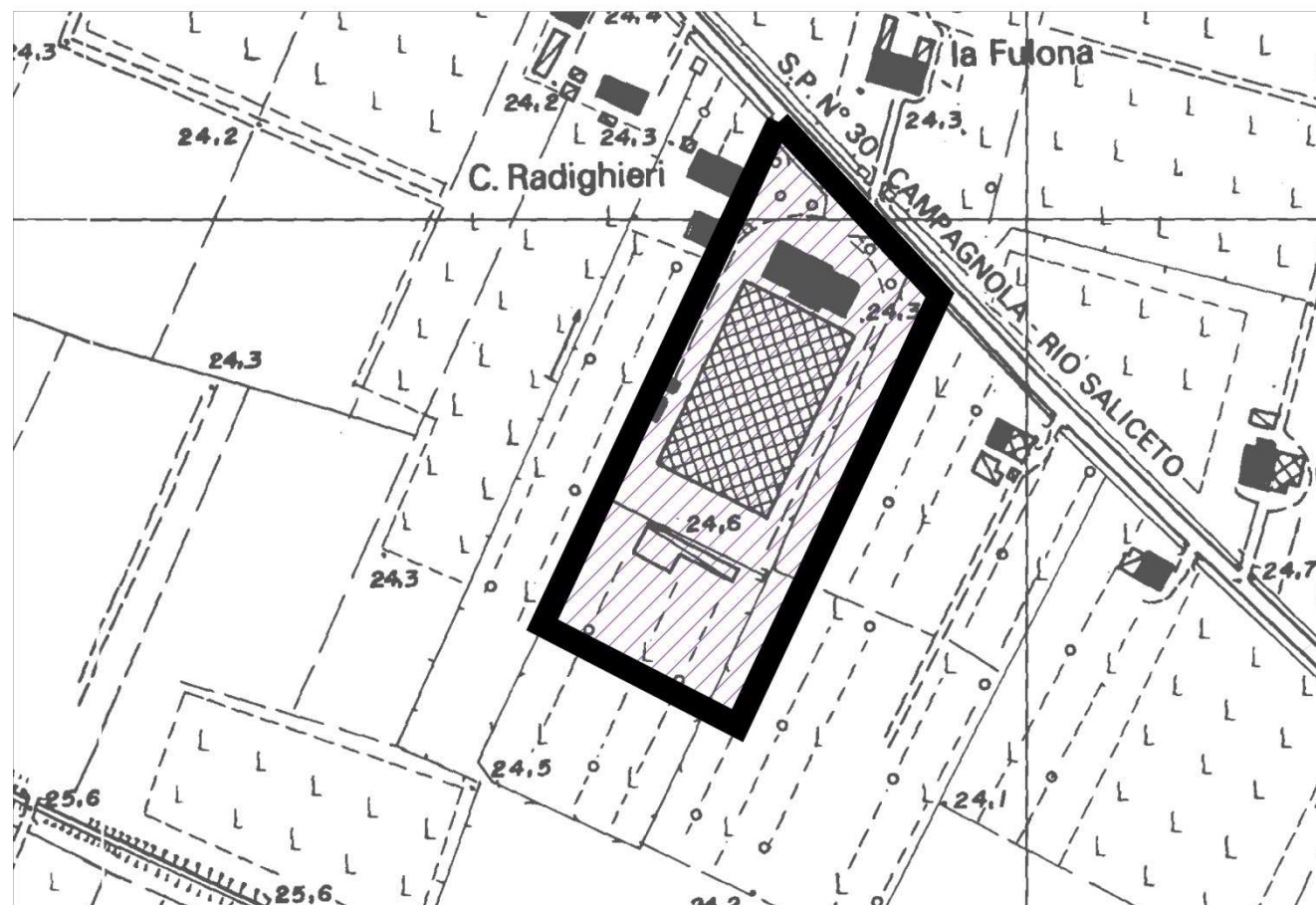
La dotazione infrastrutturale esistente risponde ai bisogni ed alle necessità richieste anche in virtù del fatto che sono stati eseguiti interventi di potenziamento e ristrutturazione del sistema viario come la costruzione, ad Ovest dell’area in oggetto, della rotatoria sulla via Affarosa.

Criticità

Non sono emerse nel corso degli anni particolari problematiche tali da indurre alla necessità di adeguamenti.

Esigenze di adeguamento

Nonostante allo stato attuale non si rilevino problemi di incompatibilità per l’insediamento produttivo, risulta opportuna l’introduzione di opportune forme di salvaguardia in caso di interventi di sostituzione delle attività esistenti, al fine di evitare in futuro la generazione di impatti significativi e possibilmente guidare l’introduzione di funzioni idonee rispetto alla localizzazione relativamente isolata dell’ambito.



Ditta “NAVIGARE” Via San Lodovico”

Superficie Territoriale	19.500 Mq.
Zona Urbanistica	Completamento
Capacità Residua (SU)	5.400 Mq.

Caratteristiche

Il comparto, realizzato a partire dagli anni settanta, è stato da sempre caratterizzato dalla presenza di una attività produttiva di tipo industriale operante nel settore della maglieria (ditta Navigare).

Il PRG in vigore ha apportato alla zonizzazione preesistente alcune modifiche volte a permettere alla proprietà la realizzazione di ampliamenti non ancora realizzati.

La dotazione infrastrutturale esistente risponde ai bisogni ed alle necessità richieste

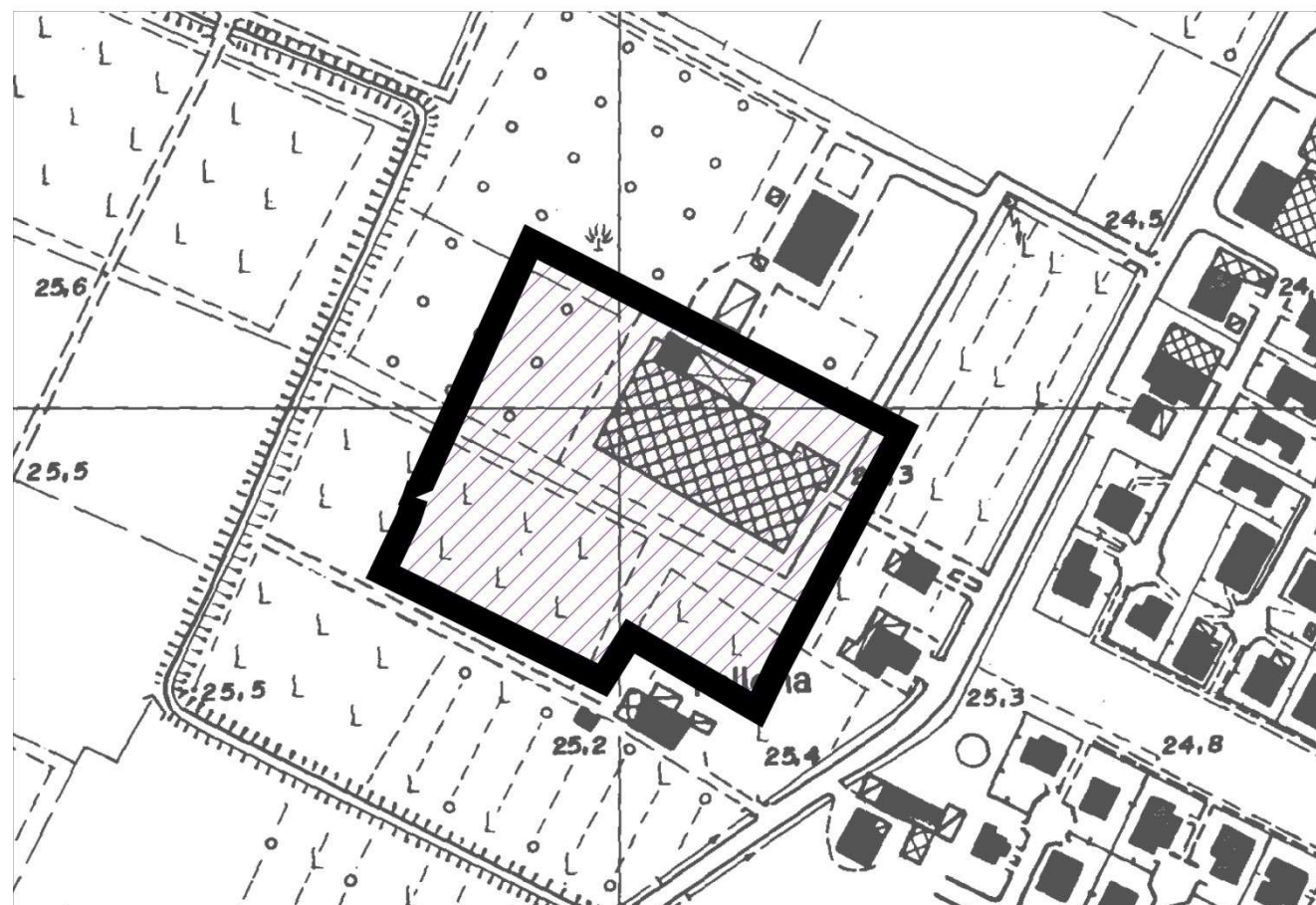
Criticità

Non sono emerse nel corso degli anni particolari problematiche tali da indurre alla necessità di adeguamenti.

Esigenze di adeguamento

Come detto, nell’area è presente una ulteriore capacità edificatoria per l’ampliamento dell’unica azienda insediata, per cui non emergono particolari esigenze di adeguamento.

Piuttosto, rilevato come allo stato attuale non si rilevino problemi di incompatibilità per l’insediamento produttivo, risulta opportuna l’introduzione di opportune forme di salvaguardia in caso di eventuali futuri interventi di sostituzione delle attività esistenti, al fine di evitare la possibile generazione di impatti significativi e guidare l’introduzione di funzioni idonee rispetto alla localizzazione dell’ambito, prossimo ai tessuti residenziali della periferia urbana più recente.



Ditta “ TRE I ”

Superficie Territoriale	Mq. 13.912
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SU)	Mq. 692

Caratteristiche

Il comparto, è caratterizzato dalla presenza di una attività produttiva di tipo industriale operante nel settore della produzione di mangimi per animali.

Il PRG previgente ha apportato alla zonizzazione preesistente alcune modifiche volte a permettere alla proprietà di realizzare ampliamenti e razionalizzazioni.

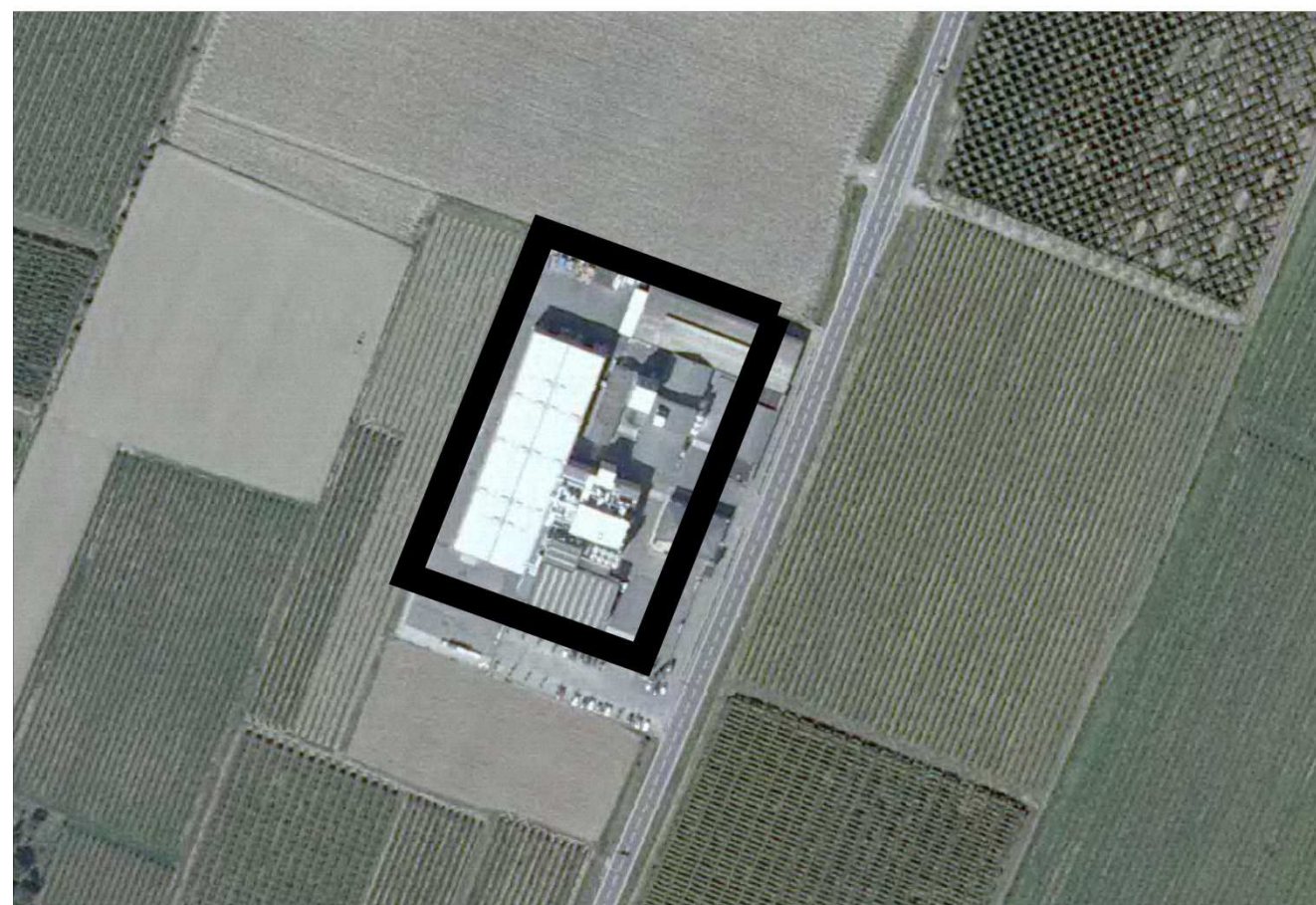
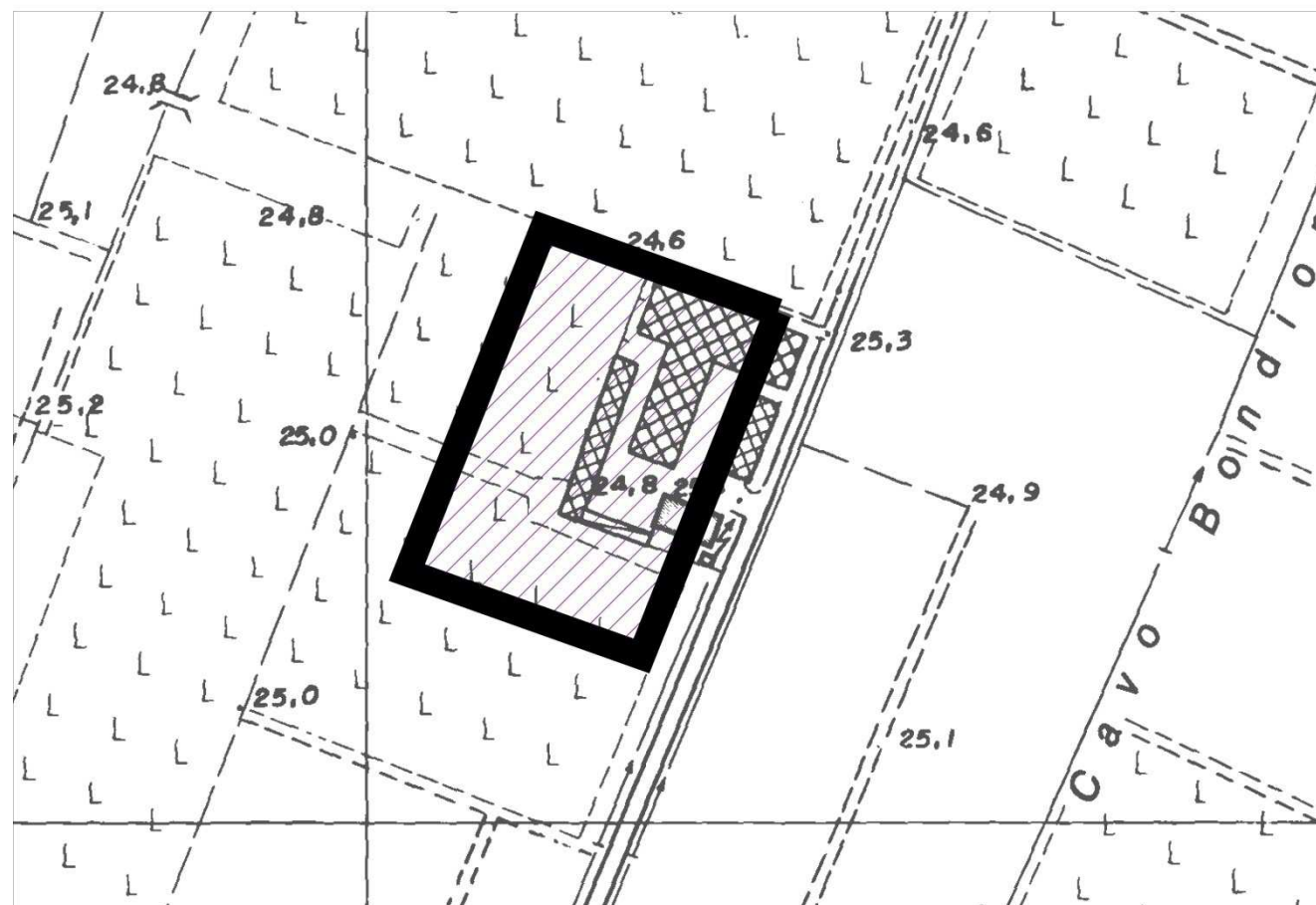
La dotazione infrastrutturale esistente risponde ai bisogni ed alle necessità richieste anche in virtù della realizzazione, ad est dell’insediamento industriale, della tangenziale ovest all’abitato di Rio Saliceto (c.d. “variante di San Lodovico” alla SP 48) che garantisce un’ottima accessibilità veicolare, in particolare ai mezzi commerciali di maggiori dimensioni.

Criticità

Non sono emerse nel corso degli anni particolari problematiche tali da indurre alla necessità di adeguamenti.

Esigenze di adeguamento

Non emergono particolari esigenze di ulteriore ampliamento dopo quelli eseguiti nel corso degli ultimi anni, che paiono rispondere alle esigenze produttive dell’Azienda.



Ditta “Mazza”

Superficie Territoriale	5.000 Mq.
Zona Urbanistica	completamento
Capacità Residua (SU)	323 Mq.

Caratteristiche

Il comparto è caratterizzato dalla presenza di una attività produttiva di tipo artigianale operante nel settore del commercio del legno.

Il PRG previgente ha apportato alcune modifiche alla zonizzazione preesistente volte a permettere alla proprietà di realizzare ampliamenti e razionalizzazioni.

La dotazione infrastrutturale esistente risponde ai bisogni ed alle necessità richieste; in particolare, il posizionamento in adiacenza alla SP 48 garantisce un’ottima accessibilità soprattutto in relazione ai mezzi commerciali di maggiori dimensioni.

Criticità

Non sono emerse nel corso degli anni particolari problematiche tali da evidenziare la necessità di adeguamenti.

Esigenze di adeguamento

Non emergono particolari esigenze di adeguamento

