

Relazione di variante

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

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA', INNOVAZIONE SOCIALE, TERRITORIO E
BENI COMUNI
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

progettazione urbana

Valsat e paesaggio

elaborazione dati territoriali

coordinamento amministrativo

Marco Bertani

Marco Barlotti

Patrizia Franceschini, Marina Parmiggiani

Raffaele Fenderico, Gianluca Galuppo

Andrea Anceschi, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani

Cristina Romani

1. PREMESSE

Il Comune di Reggio Emilia ha approvato, ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., con deliberazione di Consiglio Comunale PG n.5167/70 del 05/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica, entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURER) n.77.

Nello specifico l'art. 28 della L.R. 20/2000 individua il PSC quale strumento di pianificazione urbanistica generale finalizzato a delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio e tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

Con deliberazione di Consiglio Comunale PG n.9170/52 del 17/03/2014, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC), entrati in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.119, di cui è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.68 del 13/04/2015, entrati in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione sul BURER n.104.

Il RUE è stato oggetto di due varianti normative, l'una approvata con deliberazione di Consiglio Comunale PG n.9602/51 del 25/03/2013, per correzione di errori materiali, adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute, integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare, entrata in vigore il 24/04/2013, a seguito di pubblicazione sul BURER n.111, e l'altra approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.85 del 04/05/2015, per adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute e per semplificare le procedure per il recupero del patrimonio edilizio esistente, incentivando interventi di rigenerazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione e nell'AR19 Mancasale, entrata in vigore il 20/05/2015, a seguito di pubblicazione sul BURER n.113.

Con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.143 del 25/07/2016, è stata approvata la variante al RUE per sostenere e incentivare il lavoro in territorio rurale, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.255 del 10/08/2016.

Con deliberazione del Consiglio Comunale ID n.19 del 20/02/2017 è stata approvata la variante normativa e cartografica al RUE limitatamente al capo 4.1 - "Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica", volta a semplificare e promuovere la residenza, il commercio e la qualità urbana nella città storica e divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.73 del 22/03/2017.

Con deliberazione del Consiglio Comunale ID n.71 del 15/05/2017, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.182 del 28/06/2017, è stata approvata la variante

in riduzione per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione, finalizzata a garantire un riallineamento delle previsioni di espansione del PSC alle strategie di riqualificazione della città fondate sul recupero del patrimonio edilizio esistente e sulla tutela e valorizzazione del territorio agricolo, rafforzando ulteriormente le scelte del PSC attraverso una limitazione delle opportunità di nuovi insediamenti in territorio non urbanizzato.

Il primo gennaio 2018 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340 è entrata in vigore la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017 n.24 *“Disciplina regionale sulla tutela e ‘uso del territorio”* che all’art.4 prevede il regime transitorio per l’ attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che:

“Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico generale) stabilito dall’articolo 3, comma 1, il Comune, possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali”.

La circolare della Regione Emilia-Romagna recante *“Prima indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale LR 24/2017”* PG/2018/0179478 del 14/03/2018, prevede inoltre che il Comune possa, nel regime transitorio, secondo la disciplina previgente, sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000.

2. INTRODUZIONE

La presente proposta di Variante al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio si colloca all’interno di uno scenario di scala della pianificazione urbanistica ben delineato che si è strutturato negli anni e che al tempo stesso si è evoluto in coerenza alle normative sovraordinate, nonché in virtù delle mutevoli e sopraggiunte dinamiche economico - sociali. Le pluralità di interessi che convergono all’interno di questo scenario possiedono un elemento identitario comune, ovvero la tutela di un territorio agricolo che per sua vocazione e natura diventa elemento di pregio e di salvaguardia all’interno del sistema territoriale, ma che deve saper dialogare con il sistema economico, il sistema urbano e quello sociale, capace di affrontare trasformazioni e tensioni all’interno degli scenari urbanistici vigenti. Gli ambiti che si intende disciplinare all’interno della Variante al Piano Strutturale Comunale e a

Regolamento Urbanistico Vigente si configurano come realtà produttive esistenti con una specifica connotazione economica e manifestano la forte esigenza di un adeguamento all'interno degli strumenti di pianificazione per garantire continuità alla propria attività. In virtù di sopraggiunte normative sovraordinate esse necessitano di essere individuate all'interno degli strumenti urbanistici, in quanto una loro subordinazione ad un titolo autorizzativo ad oggi non più previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente non è più ammissibile: è emersa dunque la necessità di disciplinare la situazione sotto un profilo prettamente urbanistico. Gli ambiti produttivi oggetto della presente proposta di Variante sono attività che si collocano in ambiti agricoli, radicati attraverso legami saldi e strutturati con il tessuto produttivo esistente ed hanno assistito ad un accrescimento e rafforzamento del loro valore all'interno di una matrice salda e competitiva, senza tuttavia ostacolare o privare il paesaggio circostante delle proprie peculiarità e potenzialità. Le eventuali trasformazioni delle aziende descritte dovranno garantire e preservare la compatibilità e porre la massima attenzione alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni e alla qualità formale dei loro esiti paesaggistici, per non compromettere “la risorsa agricola”.

3. LA DIMENSIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO: LO SPAZIO RURALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale recepisce le disposizioni in materia di paesaggio derivanti dalla disciplina del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e dal Codice dei beni culturali e del paesaggio con quelle originate dalla legislazione regionale (Piano Regionale di Sviluppo Rurale - PRSR).

La Regione Emilia Romagna giunge ad una classificazione del territorio per caratteristiche di ruralità basata su parametri socioeconomici e territoriali: le zone sono state individuate per differenti livelli di capacità produttiva in relazione alle caratteristiche territoriali, naturali e livelli di dotazioni ecologiche.

Le zone individuate dal PRSR sono:

- Aree rurali ad agricoltura intensiva e specializzata;
- Aree rurali intermedie;
- Aree rurali con problemi complessivi di sviluppo.

Il Comune di Reggio Emilia è ricompreso all'interno delle “Aree rurali ad agricoltura intensiva e specializzata”: classificazione attribuita attraverso un processo valutativo basato sull'utilizzo di indicatori di carattere socio economico (variazione della popolazione e densità), indicatori propri del settore agricolo con particolare riferimento a redditività e intensività dell'agricoltura (SAU, percentuale aziende a seminativo, etc..)

e variabili legate all'occupazione negli altri settori economici (variazioni delle unità di lavoro e occupati industria e servizi).

Il Capoluogo di Provincia (insieme ad altri importanti comuni della cintura) è caratterizzato da una variazione demografica positiva, da una densità media sopra i 150 ab/Kmq, un'elevata dimensione aziendale, un indice di vecchiaia sotto la media regionale e un'accentuata tendenza alla terziarizzazione economica.

Una efficace classificazione degli ambiti rurali dal punto di vista delle caratteristiche territoriali, pedologiche e produttive è stata operata nel Piano di Sviluppo Rurale Provinciale (PSRP) del novembre 2004. Tali ambiti rispecchiano le classificazioni richiamate precedentemente e ne arricchiscono, al tempo stesso, i contenuti con un grado di dettaglio maggiore. Il Piano di Sviluppo Rurale Provinciale definisce il Comune di Reggio Emilia come "ambito D - comune capoluogo": la sua elevata estensione e l'organizzazione aziendale ai massimi livelli regionali fanno sì che nel suo territorio, nonostante l'alta percentuale di suolo destinato ad usi urbani e alle infrastrutture per la mobilità, trovino spazio le attività produttive agricole tipiche della pianura occidentale, di quella orientale e della Bassa.

In virtù di quanto esposto emerge un importante equilibrio fra la dimensione ecologica, economica e sociale dello sviluppo e della conformazione del territorio comunale che deve essere sempre conservato all'interno delle scelte pianificatorie attraverso un approccio coerente in relazione ai diversi ambiti strutturali del paesaggio urbano.

Il PTCP ha perseguito dunque una disciplina del territorio rurale unitaria ed omogenea per quanto riguarda le disposizioni generali d'uso del suolo e di intervento, articolata in specifici indirizzi e direttive a seconda degli ambiti rurali a differente caratterizzazione introdotti dalla LR 20/2000.

Il PSC, in applicazione dell'art. A-16, comma 3, della L.R. 20/2000, articola quindi il territorio rurale del Comune in tre tipologie di ambiti rurali :

- gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) ai sensi dell'art. A-18 della L.R. 20/2000;
- gli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000;
- gli Ambiti agricoli periurbani (AAP) ai sensi dell'art. A-20 della L.R. 20/2000.

Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) il PSC (art. 3.8, comma 4); *“persegue la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità; incentiva gli interventi finalizzati alla multifunzionalità*

delle aziende al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del contesto, anche attraverso opere di mitigazione e per il corretto inserimento nel paesaggio di impianti e manufatti produttivi ...” ;

Negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (AVP) il PSC (art. 3.8, comma 5) *“persegue la tutela e la conservazione dei suoli produttivi evitandone il consumo con destinazioni diverse da quella agricola, la competitività e la sostenibilità ambientale dell’attività agricola attraverso interventi a favore della produttività, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici; disciplina la conservazione, il miglioramento e l’adeguamento degli impianti, delle strutture e delle dotazioni aziendali necessarie alla produttività dell’azienda ...”;*

Negli ambiti agricoli periurbani (AAP) il PSC (art. 3.8, comma 6); *“persegue lo sviluppo di specifiche azioni progettuali per sostenere il mantenimento delle attività produttive agricole, orientandole ad assumere connotati di spiccata multifunzionalità, a fornire servizi plurimi alla popolazione urbana (quali vendita diretta dei prodotti alimentari, ricettività, ristorazione, funzioni didattiche, sanitarie, ricreative, ecc.), a contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale e in generale ad incrementare il valore ecologico del territorio periurbano ai fini della mitigazione degli impatti dell’area urbana; e definisce modalità di effettuazione delle pratiche agricole ai fini della minimizzazione delle interferenze con gli altri usi ivi presenti o previsti ...” .*

4. GLI SCENARI DELL'ECONOMIA LOCALE ALLA LUCE DELLE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE MODERNE.

Il sistema agricolo e rurale rappresenta uno dei punti di forza del tessuto socio-economico dell’Emilia-Romagna e del Comune di Reggio Emilia in particolar modo, soprattutto grazie all’importante capacità di generare ricchezza e ai rilevanti rapporti che tale sistema ha con gli altri settori economici, con il territorio e con l’ambiente. Il ruolo di questo settore non si esaurisce però nella produzione di materie prime agricole: la forte integrazione verticale dell’attività rurale con l’industria di produzione e quella alimentare genera, di fatto, un indotto di primo rilievo. Lo scenario attuale delle realtà presenti sul territorio agricolo porta in evidenza significativi processi di imprenditorialità che si sono conformati nel corso degli anni e hanno contribuito a conferire una forte identità al territorio e all’economia locale.

Se da un lato il territorio rurale del Comune di Reggio nell’Emilia è ancora dominato da due agricolture “forti” quali l’allevamento bovino da latte per la produzione di Parmigiano Reggiano e la viticoltura per i vini reggiani (Lambrusco, ecc.), dall’altro

fronte si rileva la presenza del settore dell'industria e la sua positiva spinta alla crescita complessiva dell'economia reggiana a testimonianza di una multidisciplinarietà di settore, da elementi dialoganti e dalla solidità di un tessuto di imprese senza eguali nel contesto regionale.

La presenza e la localizzazione di impianti produttivi isolati nel territorio rurale (normativamente disciplinati dal PSC - art. 5.9) è espressione del dialogo tra il sistema produttivo e quello agricolo che ha visto accrescere il grado di specializzazione di queste realtà economiche e la loro capacità di misurarsi con lo sviluppo del mercato moderno. La conciliazione della funzione produttiva con la tutela dei valori paesaggistici risulta essere stata mantenuta nel corso degli anni, non ha intaccato le peculiarità del territorio agricolo e messo in discussione il loro ruolo all'interno dello scenario dell'economia locale.

5. IL QUADRO E LA DISCIPLINA NORMATIVA DELLE AREE PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA

Il previgente Piano Regolatore Generale (PRG 2001) prevedeva all'Art. 87 *“Attività specialistiche insediabili nel territorio extraurbano”* la possibilità da parte del Comune al rilascio, a titolo precario, di un'Autorizzazione Convenzionata allo svolgimento di attività specialistiche in zona agricola quali demolitori, attività di rottamazione/macinazione, campi prova e depositi all'aperto di materiali. Tra le prescrizioni che la normativa dettava in merito all'inserimento e al rilascio dell'Autorizzazione Temporanea all'interno del territorio extraurbano vi era, in aggiunta al vincolo temporale (stabilito in 5 anni, salvo rinnovo) e in relazione ad una eventuale impossibilità dettata dalla valenza ambientale e territoriale del sito, *“la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo lo spreco di superficie agricola e la compromissione del paesaggio, nonché le alberature necessarie a garantire un risultato estetico - economico accettabile, l'armonizzazione e l'inserimento nel paesaggio circostante dei manufatti precari da realizzare che dovranno risultare strettamente funzionali allo svolgimento delle attività e che non potranno avere un'altezza superiore ad un piano, sulla base di un'apposita relazione tecnica dimostrativa ed esplicativa.”*

L'Autorizzazione veniva rilasciata sulla base di una convenzione nella quale il richiedente si impegnava:

- a restituire il terreno, alla scadenza, nel pieno delle sue caratteristiche originarie;
- a garantire in ogni momento l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;

- a evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio , nonché delle colture agrarie circostanti;
- a provvedere ad una congrua schermatura visiva con adeguato filare di alberi con siepe sottostante;
- agli oneri e alle garanzie finanziarie pattuite fra le parti.

Le attività subordinate al rilascio di tali autorizzazioni si sono conformate nel tempo, hanno in parte mantenuto il loro carattere “provvisorio”, ma hanno anche incentrato la propria politica aziendale ponendo tali aree come fulcro dei propri esercizi (depositi macchine, aree per scarico merci, depositi materiali) portando il proprio indotto a livelli economicamente rilevanti divenendo realtà produttive/commerciali di notevole peso all'interno dello scenario economico produttivo reggiano.

L'adeguamento da parte del Comune di Reggio Emilia alle più recenti e sovraordinate disposizioni urbanistiche di carattere regionale ha portato all'adozione e alla successiva approvazione del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio in data 05/04/2011 e ha previsto, all'interno della sua articolazione, la disciplina degli impianti produttivi isolati in territorio rurale (PSC - art. 5.9; RUE art. 4.6.5).

Tra le autorizzazioni temporanee in territorio agricolo rilasciate dal 1999 al 2014 dal Servizio Edilizia Privata figuravano in essere:

🏠 ITCO S.r.l. - PG n.4721/2002 del 13/02/2002

🏠 CAR SERVER S.p.a. - PG n.6992/2009 rilasciata il 26/04/2012

🏠 Benassi S.r.l.- PG n.52943/2003 rilasciata 29/04/1999

🏠 Negri Remo S.n.c di Ferraboschi Roberto & C. - PG n.2447/2007 rilasciata il 17/07/2009;

🏠 Aero Club Volovelistico Tricolore - PG n.17380/03 rilasciata il 25/05/2004;

🏠 BF Service - Autodemolizioni Guidetti - PG n.9453/2002 rilasciata il 04/09/2003.

Con l'entrata in vigore della L.R 15/2013 “Semplificazione della disciplina edilizia” e della L.R. n. 23 del 2004 successivamente modificate e integrate dal Decreto legge n. 133/2014 (convertito con modificazioni dalla L. n.164/2014) la disciplina delle Autorizzazioni Temporanee e delle opere stagionali viene definita dall' Art. 7 comma f) “Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione” il quale reca che “*Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture*”. Costituiscono dunque attività di

edilizia libera e possono essere attuate senza titolo abilitativo edilizio, sia le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze che abbiano carattere contingente e temporaneo, sia le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze stagionali a condizione che, in entrambi i casi:

- le opere siano realizzate nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9 comma 3 della stessa legge regionale n. 15 del 2013;
- le opere siano rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
- l'esecuzione delle opere sia preceduta dalla comunicazione allo sportello unico della data di effettivo inizio dei lavori di allestimento e della data di completa rimozione del manufatto.

Assistiamo dunque ad una forte regimazione delle Attività temporanee che necessitano di essere localizzate all'interno del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio, non essendone più riconosciuto il carattere temporaneo così come previsto dal previgente Piano Regolatore e in virtù di quanto imposto dalla normativa sovraordinata vigente.

6. RICHIESTE DI VARIANTE E CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Sono pervenute al Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana le sottoelencate richieste di variante urbanistica, finalizzate alla regolamentazione, negli ambiti disciplinati dal Piano Strutturale Comunale all'art.5.9 e dal Regolamento Urbanistico Edilizio all'art.4.6.5 e all'art.4.6.6 delle NA, di aree a servizio di impianti produttivi isolati in territorio rurale e aree specificatamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili:

- Itco S.r.l. - Richiesta presentata in data 10 novembre 2016 e acquisita agli atti con P.G. n. 83227;
- Benassi S.r.l. - Richiesta presentata in data 04 novembre 2016 e acquisita agli atti con P.G. n. 79533, e successiva integrazione del 05/04/2018 acquisita agli atti con P.G. n. 45317 del 09/04/2018;
- Negri Remo S.n.c di Ferraboschi Roberto & C. - Richiesta presentata in data 01 Dicembre 2016 e acquisita agli atti con P.G. n.89529;
- Car Server S.p.a - Richiesta presentata in data 29 Novembre 2016 e acquisita agli atti con P.G. n. 88036;
- Aero Club Volovelistico Tricolore - Richiesta presentata il 26 Maggio 2016 e acquisita agli atti con P.G. n. 87848;

- è inoltre pervenuta al Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana una richiesta di variante urbanistica da parte di Reire S.r.l., acquisita agli atti con PG n.68645 del 28 settembre 2016, finalizzata alla delocalizzazione di capacità edificatoria da un tessuto ad attuazione diretta definito come ambito specializzato per attività produttive prevalentemente manifatturiere (Asp2) normato dalle NA del RUE all'art.4.4.3, all'interno dell'attività produttiva in territorio agricolo già individuata da PSC e posta lungo la medesima viabilità di via Rinaldi, a poche centinaia di metri ove risiede attualmente la sede aziendale della ditta REIRE S.r.l. con trasformazione dell'area di partenza a verde privato senza capacità edificatoria.

Si è deciso di accogliere positivamente le richieste pervenute in merito all'inserimento all'interno del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio, delle aree attualmente disciplinate da pregresse autorizzazioni temporanee ai sensi dell'art.87 del previgente Piano Regolatore Generale (PRG 2001) e oggetto delle istanze sopraccitate, disciplinandole come *“Impianti Produttivi isolati in territorio rurale”* e *“Aree specificatamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili”*.

Il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha dunque elaborato il Documento Preliminare e la ValSAT preventiva - Rapporto preliminare ambientale, nonché l'aggiornamento del vigente Quadro Conoscitivo, ai fini dell'avvio del procedimento di approvazione di apposita variante al PSC, ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000 e s.m.i., nonché di variante al RUE, ai sensi dell'art.33 della medesima legge, approvati con Deliberazione di Giunta Comunale ID n.257 del 20/12/2016.

Con atto del Sindaco PG n.7 del 02/01/2017 è stata indetta la Conferenza di Pianificazione, ai sensi degli artt.14 e 32 della L.R. 20/2000 al fine dell'esame congiunto del Documento Preliminare, delle ValSAT preventiva - Rapporto ambientale preliminare e dell'aggiornamento del vigente Quadro Conoscitivo, come approvati dalla Giunta Comunale al fine di procedere poi all'adozione delle rispettive varianti agli strumenti urbanistici generali.

Alla Conferenza di Pianificazione sopra citata sono stati invitati i seguenti Enti, aventi funzioni di governo del territorio, individuati ai sensi degli artt.14 e 32 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art.4 della Delibera di Consiglio Regionale n.173/2001:

- Regione Emilia - Romagna, Provincia di Reggio Emilia, Sindaci dei Comuni di: Albinea, Bagnolo in Piano, Bibbiano, Campegine, Cadelbosco Sopra, Casalgrande, Cavriago, Correggio, Montecchio Emilia, Quattro Castella, Rubiera, San Martino in Rio, Sant'Ilario d'Enza, Scandiano; Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Emilia Centrale;

Agenzia per la Mobilità di Reggio Emilia; A.N.A.S.; Azienda Consorziale Trasporti di Reggio Emilia; Autostrade per l'Italia; FER S.r.l.; Ministero Infrastrutture e Trasporti - SEZIONE USTIF (BOLOGNA); Regione Emilia-Romagna Servizio Ferrovie; RFI - Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.; 6^ Reparto Infrastrutture Ufficio Demanio e Servitù Militari; Seta S.p.A.; ATERSIR Agenzia territoriale Emilia Romagna; ARPAE; Autorità di Bacino del Fiume Po; AUSL di Reggio Emilia; Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale; Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile; Servizio Difesa del Suolo della Costa e Bonifica; ENEL S.p.A; IREN Emilia S.p.A; SNAM; Telecom; Terna Rete Italia S.p.A.; Aeronautica Militare; ENAC - Direzione Pianificazione e Progetti; Agenzia del Demanio; Comando Militare Esercito Emilia-Romagna; Comando Provinciale Vigili del Fuoco; Corpo Forestale dello Stato; Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla; Prefettura di Reggio Emilia; Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

La Conferenza di Pianificazione si è aperta il giorno 18/01/2017 ed i lavori si sono svolti in quattro sedute plenarie per l'esame e la discussione degli obiettivi, analisi, strategie formulati negli elaborati precitati approvati con Deliberazione di Giunta Comunale ID n.257 del 20/12/2016.

Durante la seconda seduta della Conferenza di Pianificazione, che si è svolta il giorno 28/02/2017, sono stati illustrati gli approfondimenti richiesti dalla Provincia di Reggio Emilia con lettera PG n.10271 del 01/02/2017 e acquisiti i contributi degli Enti partecipanti in merito agli elementi conoscitivi e valutativi di natura prevalentemente tecnica e ai contenuti dei documenti di pianificazione.

In seguito allo svolgimento della terza seduta svoltasi in data 13/04/2017, con comunicazione PG. n.37640 del 18/04/2017 sono stati interrotti i termini per la conclusione dei lavori della Conferenza di Pianificazione al fine di consentire una compiuta valutazione agli Enti competenti chiamati ad esprimersi in riferimento agli aggiornamenti delle Schede di Quadro Conoscitivo e di ValSAT predisposti in seguito alla richiesta di Variante presentata da parte della Ditta "Autodemolizioni Guidetti S.r.l.", acquisita dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con PG n. 36790 del 11/04/2017 e avente ad oggetto l'inserimento all'interno della Variante al PSC per l'individuazione e la razionalizzazione, nel territorio rurale, delle attività produttive secondarie isolate come "Impianti produttivi isolati in territorio rurale", ai sensi dell'art. 5.9 del PSC e dell'art. 4.6.5 del vigente R.U.E..

Con comunicazione trasmessa con PEC e corrispondente ai PG n.57010, 57020 e 57030 del 09/06/2017, sono stati riaperti i termini a seguito dei contributi istruttori pervenuti

dall'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna - Sezione di Reggio Emilia e dalla Provincia di Reggio Emilia (ARPA) rispettivamente con PG n. 49618 del 18/05/2017 e con PG n. 55085 del 05/06/2017;

In data 28/06/2017 si sono svolti infine lavori della quarta seduta conclusiva della Conferenza di Pianificazione nel corso della quale sono stati illustrati gli approfondimenti condotti in seguito ai contributi istruttori forniti dagli Enti chiamati ad esprimersi e contenuti all'interno degli elaborati integrati e modificati, ovvero Documento Preliminare, Quadro Conoscitivo e ValSAT preventiva - Rapporto ambientale preliminare.

I contributi forniti nell'ambito dello svolgimento della Conferenza di Pianificazione sono contenuti all'interno del Verbale conclusivo della Conferenza medesima, debitamente sottoscritto dai presenti nel corso dell'ultima seduta del 28/06/2017, acquisito dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con PG n. 64852/2017 e trasmesso agli Enti convocati nell'ambito del procedimento della Conferenza in data 05/07/2017 con PG n. 67726, ai sensi dell'art. 4.2.5 dell'“*Atto di indirizzo e coordinamento tecnico per l'attuazione della L.R. 24/03/2000, n.20*”.

Nel corso dei lavori della Conferenza, sono dunque pervenuti complessivamente i seguenti contributi:

- contributo di “Snam Rete Gas S.p.A acquisito agli atti municipali con PG n. 5285 del 17/01/2017;
- contributo di Terna Rete Italia S.p.A acquisito agli atti municipali con PG n. 12349 del 07/02/2017;
- contributo di RFI - Rete Ferroviaria Italiana S.p.a - Direzione Compartimentale Infrastrutture” - acquisito agli atti municipali con PG n. 18989 del 23/02/2017;
- contributo di Agenzia per la Mobilità di Reggio Emilia - acquisito agli atti municipali con PG n. 20170 del 28/02/2017;
- contributo di Regione Emilia - Romagna - Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Area Affluenti Po , Ambito di Reggio Emilia - acquisito agli atti municipali con PG n. 21134 del 02/03/2017;
- contributo di Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale - acquisito agli atti municipali con PG n. 22170 del 04/03/2017;
- contributo di l'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna - Sezione di Reggio Emilia - acquisito agli atti municipali con PG n. 27377 del 20/03/2017;
- contributo della Provincia di Reggio Emilia - acquisito agli atti municipali con PG n.

29672 del 28/03/2017;

- con nota pervenuta in data 18/05/2017 e acquisita al PG n.49618 dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, l'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna - Sezione di Reggio Emilia, ha trasmesso integrazione al contributo istruttorio richiesto in seguito alla presentazione della richiesta di inserimento all'interno della procedura di Variante al Piano Strutturale Comunale da parte della Ditta "Autodemolizioni Guidetti S.r.l";

- con nota pervenuta in data 20/04/2017 e acquisita al PG n. 39472 dal "Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana", la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara ha fornito il proprio parere di competenza;

- in data 05/06/2017 è stata acquisita con PG n. 55085 integrazione al contributo alla Conferenza di Pianificazione espresso con Decreto Presidenziale n. 40 del 23/03/2017 da parte della Provincia di Reggio Emilia e acquisito agli atti con PG n. 29672 del 28/03/2017;

- con nota pervenuta in data 14/07/2017 e acquisita con PG n.71030 dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, la Regione Emilia - Romagna - Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Area Affluenti Po, ha trasmesso integrazione al contributo istruttorio richiesto in seguito alla presentazione della richiesta di inserimento all'interno della procedura di Variante al Piano Strutturale Comunale da parte della Ditta "Autodemolizioni Guidetti S.r.l".

I contributi presentati esprimono condivisione delle scelte strategiche operate in riferimento ai contenuti esplicitati nel Documento Preliminare e concordano sull'opportunità di attuare gli intenti dell'Amministrazione, in coerenza con quanto espresso nelle sedute della Conferenza di Pianificazione.

A conclusione della fase partecipativa ed istruttoria, il Servizio Rigenerazione ha ritenuto opportuno adeguare gli elaborati tecnici approvati dalla Giunta Comunale in data 20/12/2016 con deliberazione ID n.257 e precisamente al Quadro Conoscitivo, al Documento Preliminare, nonché alla ValSAT preventiva - Rapporto ambientale preliminare, ai contributi pervenuti.

La Giunta Comunale con deliberazione n. 170 del 12/10/2017 ha pertanto deliberato:

- di prendere atto dei lavori della Conferenza di Pianificazione e di approvare il relativo Verbale conclusivo, nonché il Fascicolo dei contributi istruttori pervenuti nell'ambito della Conferenza di Pianificazione redatto dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana che riporta la sintesi dei contributi degli Enti chiamati ad esprimersi;

- di prendere atto inoltre che il contributo pervenuto da parte dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Area Affluenti Po in seguito alla chiusura della Conferenza di Pianificazione, attiene aspetti di cui si terrà conto nel corso dell'eventuale attuazione, conseguente alla presente fase urbanistica e che erano già stati dibattuti e condivisi nell'ambito del procedimento della Conferenza;
- di approvare, in ragione di quanto esposto nelle premesse della presente deliberazione, le modifiche e/o integrazioni apportate al Documento Preliminare, alla ValSAT preventiva - Rapporto ambientale preliminare e all'aggiornamento del vigente Quadro Conoscitivo, già approvati con proprio atto ID. n.257 del 20/12/2016, così come redatti dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, riapprovando pertanto i seguenti elaborati:
 - *Allegato A: Documento Preliminare*
 - *Allegato B: Quadro conoscitivo*
 - *Allegato C: ValSAT preventiva - Rapporto ambientale preliminare*
 - *Allegato D: Relazione Istruttoria Approfondimenti Geologico - Sismici e studi di Microzonazione Sismica*
- di dare mandato al Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana di elaborare i documenti finalizzati all'adozione delle varianti al Piano Strutturale Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio in coerenza con quanto approvato con la presente deliberazione.

7. LA DISCIPLINA DEL RUE

Sarà compito del RUE disciplinare il mantenimento delle attività in essere secondo quanto disposto dall' art. 4.6.5 delle NA vigenti:

(testo vigente)

Art. 4.6.5 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale

1. Per gli immobili individuati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento per la riduzione degli impatti ambientali.

Non sono ammessi cambi d'uso se non per funzioni c4, d1, d2, d3, d6.

E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva ed

esclusivamente per ampliamento come definito all'art. 1.5.15, comma 1. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i limiti suddetti che siano legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme è ammesso il mantenimento di tale destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

E' ammessa inoltre, previo parere positivo della CQAP, l'installazione di elementi di copertura di spazi aperti a corredo delle aperture degli edifici produttivi e/o magazzini che siano connessi al miglioramento o razionalizzazione del ciclo produttivo in essere, e che non configurino ampliamenti della SC dell'unità produttiva eccedente il 10%.

Su parere positivo della CQAP, è ammessa la realizzazione di recinzioni anche in deroga alle disposizioni di cui all'art. 5.1.5, comma 2, ferma restando l'applicazione dell'art. 3.2.1, comma 13.

E' prevista inoltre la possibilità di limitati ampliamenti delle attività insediate attraverso disposizioni specifiche demandate al Piano Operativo Comunale, così come disposto sempre all' art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio - "Impianti produttivi isolati in ambito rurale" il quale dispone al comma 2 *"Possono essere programmati in sede di POC secondo quanto previsto alla lett. c) comma 6 dell'art. 5.9 del PSC , eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere, per un massimo del 30% della SC in essere alla data di adozione del RUE (16/4/2009) e comunque per non oltre 1.000 mq"*.

Verrà inoltre previsto l'inserimento all'interno del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio, di un'attività (Associazione Volovelistica Tricolore) che si differenzia dai sopracitati impianti produttivi per funzione, connotazione e finalità: richiesta accolta all'interno di tale Variante in virtù della dichiarata volontà di subentrare all'interno dell'attuale scenario della pianificazione urbanistica comunale vigente da parte dei proprietari di questa associazione sportiva dilettantistica senza fini di lucro. Anch'essa si era configurata all'interno del territorio comunale in virtù di una pregressa Autorizzazione Temporanea e l'odierno inserimento in Variante ne comporterà una disciplina attraverso il Regolamento Urbanistico Edilizio all'art. 4.6.6 di seguito riportato .

(testo vigente)

Art. 4.6.6 - Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive, turistiche compatibili, oltre

agli interventi di cui agli art. 4.6.3 e 4.6.4, sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:

- interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, e1, e2, e3, d7;
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
- eventuali altri interventi previsti in PUA o progetti già approvati o accordi sottoscritti. I PUA approvati possono essere sottoposti a varianti o a rinnovo delle convenzioni senza incremento della quantità di edificazione ammessa.

Le attività oggetto della presente proposta di variante sono dunque state ricondotte, in virtù delle proprie peculiarità, alla disciplina normativa esposta derivante dall'analisi puntuale che ne determina le prescrizioni di sostenibilità ambientale e paesaggistica attuativa.

8. L'INCIDENZA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

La recente Legge 164/2014 di conversione del Decreto Legge 133/2014 c.d. "Sblocca Italia" ha aggiunto, attraverso l'art 17 comma 1, **lett. g**, all'art.16 (contributo per il rilascio del permesso di costruire) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari) la lettera **d ter**) al comma quattro, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario":

Art.16 comma 4 del DPR 380/2001

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione

d ter) “alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”. Il comma 5 dell'art.16 del DPR 380/2001³ in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, consente al comune di provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario secondo i parametri di cui al comma 4 dell'articolo citato.

Il contributo straordinario si configura, quindi, come un onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter) comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai Piani Urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche qualora tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R n. 380/2001, comma 4 lett. d-ter) si individuano le tipologie di intervento che generano il maggior valore a seguito di variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso, ovvero:

1) Provvedimenti urbanistici:

- “Accordi con i privati” - Art. 18 LR n. 20/2000 e ss.mm.ii;

- Interventi che vengono attuati previa Variante a:

Piano Strutturale Comunale - Art. 32 L.R 20/2000 e ss.mm.ii

Regolamento Urbanistico Edilizio - Art. 33 L.R 20/2000 e ss.mm.ii

Piano Operativo Comunale - Art. 34 LR. 20/2000 e ss.mm.ii

- “Accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica” - Art. 40 L.R n.20/2000 e ss.mm.ii

- “Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo di attività produttive” - Art. A - 14 bis

L.R. 20/2000 e ss.mm.ii

2) Permessi di costruire in deroga:

- “Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici” - Art. 14 D.P.R n.380/2001
- “Permesso di Costruire in deroga” - Art. 20 L.R 15/2013e ss.mm.ii

3) Cambi di destinazione d'uso:

- “Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante” - Art. 23 ter D.P.R n.380/2001

In accordo con l'entrata in vigore del DL convertito e le disposizioni di quest'ultimo risulta evidente che la Variante in oggetto e la conseguente disciplina delle Aree Produttive in Zona Agricola all'interno del Piano Strutturale Comunale comportano una ricaduta dal punto di vista patrimoniale che verrà decretata in accordo con quanto disposto dalla Giunta comunale in merito alle disposizioni relative alla “*Determinazione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.* La metodologia individuata dall'Amministrazione per la definizione del plusvalore si basa sull'applicazione dei valori contenuti nelle “*Schede Dei Valori Orientativi Medi di Mercato*” (approvate con Determina Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015 e successive per gli anni conseguenti al 2016) relative ai valori di mercato delle aree fabbricabili nelle diverse zone omogenee del territorio comunale da utilizzare per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU), riferiti al biennio in corso nel momento dell'approvazione del provvedimento.

In merito alla determinazione del Valore venale delle Aree Produttive in Zona Agricola ai fini della computazione del Contributo Straordinario, è stato individuato un valore uniforme [€/mq] per tutte le aree soggette ad Autorizzazione Temporanea (AT): questo orientamento ha portato alla scelta di 55,00 [€/mq] riferito alla Superficie coperta realizzabile o da “inserire” in Variante, ovvero il più basso tra quelli presenti all'interno delle “*SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO*” (approvate con Determina Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015 e successive per gli anni conseguenti al 2016) relativo alla destinazione “*Interventi produttivi non agricoli in Territorio Rurale*”. In seguito all'individuazione di tale valore di riferimento è stata eseguita una verifica degli edifici esistenti localizzati all'interno di tali aree e/o limitrofe, ovvero l'accertamento di un'eventuale presenza di un titolo abilitativo che ne legittimasse la persistenza oppure la constatazione di una loro realizzazione subordinata al rilascio dell'AT. Viene dunque scomputato dal conteggio della Superficie Territoriale sulla quale insiste l'Autorizzazione Temporanea, la quota parte di Superficie Coperta (area di sedime) relativa ai fabbricati autorizzati da pregresso titolo abilitativo, mentre la Superficie Complessiva edificata dei fabbricati esistenti realizzata durante il periodo di

validità dell'AT viene comparata ad una Superficie Produttiva di riferimento (Indice di Utilizzazione Fondiaria previsto dal Regolamento Urbanistico Edilizio all'art. 4.4.3 comma 6, Ambiti Asp2 pari a 0,6 mq/mq) ricavandone così la Superficie Fondiaria da scomputare alla Superficie territoriale nella determinazione del Valore. In merito alla valutazione relativa alla Superficie scoperta di pertinenza dell'attività produttiva in zona agricola il criterio applicato prevede una riduzione pari al 30% del risultato ottenuto tra l'applicazione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF= 0,6 mq/mq) e i 55 [€/mq] attribuiti alla Superficie Complessiva edificata: $[€/mq] 55 \times 0,6 [mq/mq] \times 30\%$ porta ad ottenere, dunque, un valore di 10 [€/mq]. Esso sarà poi oggetto di una riduzione applicata in funzione dell'estensione dell'Ambito, ovvero verrà mantenuto il valore sopracitato fino ad una superficie territoriale massima di 10.000 [mq] e verrà impiegato un coefficiente di riduzione pari al 20% qualora l'estensione dell'area superi i 10.000 [mq] portando il valore a 8 [€/mq]. Laddove si preveda l'inserimento all'interno del Piano Operativo Comunale di tali aree e si conceda un ampliamento massimo pari a 1000 [mq], si applicherà sempre il valore di 55 [€/mq], ovvero il più basso tra quelli presenti all'interno delle "SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO" (approvate con Determina Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015 e successive per gli anni conseguenti al 2016) relativo alla destinazione "*Interventi produttivi non agricoli in Territorio Rurale*".

9. LE AREE PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA (APZA) ALL'INTERNO DELLA VARIANTE: OBIETTIVI E DISCIPLINA

L'Amministrazione Comunale ha quindi ritenuto opportuno procedere ad una puntuale localizzazione territoriale delle attività operanti sul territorio comunale secondo quanto disposto dalla previgente normativa urbanistica, ovvero in subordinazione al rilascio delle Autorizzazioni Temporanee (ex art. 87 Piano Regolatore Generale), in virtù delle disposizioni urbanistiche individuate da PSC e RUE, finalizzata ad accreditarne l'esercizio, il controllo delle eventuali trasformazioni, ma anche con la volontà di creare le condizioni per investimenti privati che garantiscano il miglioramento delle interazioni con il contesto agricolo in cui si inseriscono.

Sono state svolte indagini e approfondimenti, prima, durante e dopo le fasi di svolgimento della Conferenza di Pianificazione (sono state prodotte da parte dei soggetti proponenti integrazioni documentali integrative a seguito delle risultanze della Conferenza di Pianificazione), in accordo con i Servizi comunali competenti (Servizio Mobilità e Servizio Ambiente) e gli Enti esterni preposti (Arpae, Ausl) al fine di disporre

di dati approfonditi con specifico riferimento all'interazione tra attività e contesto agricolo, con particolare riguardo agli aspetti ambientali (salubrità dell'aria, eventuale presenza di emissioni quali polveri od odori, rispetto della risorsa idrica, generazione di rumore in relazione ai recettori sensibili eventualmente presenti nella zona), paesaggistici (interazioni con il sistema del paesaggio, presenza o necessità di elementi di mitigazione) o di traffico e mobilità (induzione di traffico veicolare o pesante e sostenibilità in riferimento alla rete viaria circostante). La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte ha portato all'individuazione delle attività operanti sul territorio che presentano i requisiti ai fini dell'inserimento all'interno della strumentazione urbanistica vigente e che di seguito vengono descritte.

Gli ambiti che si inseriscono all'interno della disciplina prevista dal Piano Strutturale Comunale (art. 5.9) sono dunque aree a servizio di attività produttive per i quali si riportano le principali caratteristiche (si rimanda alle schede predisposte per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo per le informazioni di maggior dettaglio relative agli aspetti di carattere vincolistico imposti dalla strumentazione urbanistica vigente, la disciplina urbanistico edilizia e le dotazioni infrastrutturali):

- **AERO CLUB VOLOVELISTICO TRICOLORE**, associazione sportiva dilettantistica senza fini di lucro, con la prerogativa promozionale nei settori del volo a motore, a vela con velivoli e alianti, del volo da diporto e sportivo con apparecchi provvisti e non di motore, della costruzione aeronautica amatoriale e del restauro di velivoli storici. Recentemente è stata inaugurata, inoltre, una scuola di volo a vela. L'area si colloca nella parte est del territorio comunale in località Castellazzo, a sud dell'Autostrada A1, si inserisce all'interno di un contesto prevalentemente agricolo e presenta una superficie territoriale di circa 38.700 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2004, richiesta acquisita con Prot. 17380/2003, avvenuto in data 25/05/2004.

- **ITCO SRL**, azienda che si occupa di gestione di un deposito e stoccaggio di materiali e attrezzature per imprese che eseguono lavori edili e stradali, quali ad es. pozzetti, tubazioni, caditoie, quadri, ponteggi, betoniere, utensileria, reti, segnaletica, tavole e bancali, mattoni, tegole, ecc... La proprietà risulta essere di "AMBO S.r.l", mentre il conduttore delle aree è la Ditta "ITCO S.r.l". L'ambito è situato lungo la fascia retrostante la Via Emilia, località Villa Cadè in direzione Sant'Ilario d'Enza, a pochi chilometri di distanza dalla Zona industriale di Corte Tegge e dal Comune di Cavriago e presenta una superficie territoriale pari a circa 38.673 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2002, richiesta acquisita con

Prot. 4721/2000, avvenuto in data 13/03/2002 e al quale sono seguiti ulteriori rinnovi.

- **BENASSI SRL**, attività di impianto di trattamento e separazione con recupero di materiali non pericolosi provenienti da siti di produzione, da cantieri e da attività di scavo e di demolizione.

L'ambito è situato in Via Giovanni Rinaldi, si colloca nella parte Nord - Ovest del territorio comunale in località Cavazzoli e presenta una superficie territoriale di circa 32.863 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 1999, avvenuto con Prot. 1286 del 29/01/1999 e al quale sono seguiti ulteriori rinnovi.

- **CARSERVER SPA**, una società attiva nel noleggio di vetture aziendali e di gestione dei servizi della mobilità alle imprese. L'ambito in oggetto è situato in località Cella, limitrofo al comparto industriale di Corte Tegge e ricompreso tra la linea ferroviaria e la SS9 - Via Emilia e si configura all'interno di una matrice prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di campi, coltivazioni arboree e filari campestri. L'ambito presenta una superficie territoriale di circa 31.967 mq

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2012, richiesta acquisita con Prot. 6992/2009 e avvenuto in data 26/04/2012.

- **NEGRI REMO DI FERRABOSCHI ROBERTO & C. SNC**, azienda che si occupa di scavi industriali, edili, attività di macinazione e di demolizione, movimento terra e autotrasporti. L'ambito è situato in Via Ferrante Bertocchi (accesso principale), si colloca in prossimità della località Massenzatico, a nord dell'Autostrada A1 e presenta una superficie territoriale di 21.556 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2009, richiesta acquisita con Prot. 2447/2007, avvenuto in data 17/07/2009.

- **REIRE SRL**, impresa che si occupa di fornitura di materie prime alimentari provenienti da aziende selezionate e certificate della Comunità Europea e tratta, inoltre, preparati alimentari in polvere. L'ambito è situato in Via Giovanni Rinaldi,95 e si colloca nella fascia nord ovest del territorio comunale, a sud dell'Autostrada A1. L'attività si inserisce all'interno di una matrice agricola contraddistinta dalla presenza di impianti produttivi e industriali, in prossimità di tessuti residenziali e della Zona industriale Villaggio Crostolo. L'area in oggetto non è subordinata a precedenti rilasci di Autorizzazione Temporanee, ma è stata dichiarata espressa volontà da parte dei proprietari di trasferire la capacità edificatoria derivante da un'area classificata come "Asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 mq/mq, all'interno dell'area oggetto di variante e

catastalmente identificata al Foglio 69 Particella 452. La richiesta di inserimento all'interno della Variante al Piano Strutturale Comunale è stata presentata con Prot. 68645 del 27/09/2016. L'ambito presenta una superficie territoriale di circa 23.250 mq.

10. I CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE A PSC E RUE

La presente proposta di variante a PSC e RUE comporta la modifica di elaborati grafici e normativi.

In particolare essa prevede:

- per gli ambiti relativi alle aziende ITCO SRL, BENASSI SRL, CARSERVER SPA e NEGRI REMO DI FERRABOSCHI ROBERTO & C. SNC, essi vengono individuati come “Impianti produttivi isolati in territorio rurale” di cui agli artt. 5.9 del PSC e 4.6.5 del RUE; all'ambito relativo all'azienda BENASSI SRL viene inoltre attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 1.000 mq di SC, la cui attuazione è subordinata al complessivo riordino e riqualificazione delle aree esterne della sede aziendale sita in via Pico della Mirandola.
- per l'ambito relativo all'associazione sportiva dilettantistica AERO CLUB VOLOVELISTICO TRICOLORE, esso viene individuato come “Ambito per attività sportive, ricreative e culturali in territorio rurale” i cui agli artt. 5.9 del PSC e 4.6.6 del RUE.
- per l'ambito relativo all'azienda REIRE SRL, viene ampliata di circa 6.670 mq l'area già individuata come “Impianti produttivi isolati in territorio rurale” di cui agli artt. 5.9 del PSC e 4.6.5 del RUE; inoltre su tale ambito viene prevista la ricollocazione della potenzialità edificatoria trasferita da un lotto libero a destinazione produttiva situato nella zona, che viene contestualmente trasformato in area a Verde Privato privo di capacità edificatoria.
- per tutti i nuovi ambiti che con la presente proposta di variante vengono individuati come “Impianti produttivi isolati in territorio rurale” di cui agli artt. 5.9 del PSC e 4.6.5 del RUE, la Sc in essere da considerare per l'applicazione dei disposti disciplinari correlati sarà riferita alla data di adozione della variante stessa.
- ai fini dell'adeguamento alla disciplina delle Autorizzazioni Temporanee e delle opere stagionali come definita dall' Art. 7 comma f) “Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione” della L.R 15/2013, viene infine proposta l'eliminazione, dalla disciplina del RUE, della possibilità di rilascio e rinnovo delle Autorizzazioni Temporanee per deposito e lavorazioni di materiali a cielo aperto.

10.1 GLI ELABORATI DI VARIANTE

Elaborati oggetto della proposta di variante a PSC e RUE.

- PSC - P6 Ambiti programmatici ed indirizzi per RUE e POC
- RUE - R1 Norme di Attuazione
- RUE - R3.2 Disciplina Urbanistico-edilizia, Frazioni e forese
- VAS_ValSAT Rapporto ambientale_Documento di ValSAT e Sintesi non tecnica
- Schemi Atti di accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000

Le modifiche al testo rassegnato presentano la seguente rappresentazione:

testo sottolineato: le parti da aggiungere al testo vigente;

~~testo barrato~~: le parti da eliminare dal testo vigente.