

**AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO PRODUTTIVO DI
“MONTANARI & GRUZZA S.p.A” IN LOCALITA’
GAIDA**

**PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL’ART. 53 COMMA 1 LETTERA B
DELLA L.R. 24/2017**

RELAZIONE DI VARIANTE

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

INDICE

Premessa	pag.	2
1- Contenuto della Variante	pag.	3
2- Modifiche normative	pag.	5
3- Modifiche cartografiche	pag.	4

PREMESSA

La vigente strumentazione per il governo del territorio comunale introdotta dalla Legge Regionale n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 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 n. 77.

Con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 è stata approvata la prima variante al POC. In data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24/2017 sulla tutela ed uso del territorio a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017; in particolare il Capo V della citata legge *“Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti”* disciplina all’art. 53, comma 1, lettera b) il procedimento unico per *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell’area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”*.

L’articolo 53, al comma 2, specifica altresì che *“L’approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell’opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall’accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente [omissis]”*.

La presente Relazione illustra la proposta di Variante, con riferimento agli adeguamenti connessi al procedimento unico sopracitato, per l’approvazione del progetto di ampliamento di insediamento produttivo esistente e riqualificazione delle aree limitrofe della Ditta Montanari e Gruzza in variante alla pianificazione urbanistica vigente da realizzarsi in località Gaida.

1. CONTENUTO DELLA VARIANTE

La richiesta di variante urbanistica in oggetto persegue lo scopo di realizzare l'ampliamento del complesso produttivo della Ditta Montanari e Gruzza S.p.A. situata nel Comune di Reggio Emilia in località Gaida, Via Newton al civico n° 38, azienda che opera nel settore lattiero - caseario e si occupa della produzione di panna e burro pastorizzato, stagionatura, confezionamento e commercializzazione di formaggi duri DOP.

Il complesso di fabbricati esistenti comprensivo di uffici direzionali, spazi produttivi e servizi, catastalmente individuato al Foglio 35, mappale 140, insiste su un lotto di 11.406 mq.; attualmente viene inoltre utilizzata un'area di manovra e di sosta per i veicoli della Ditta, catastalmente individuata ai mappali 416,418,446,448 del Foglio 35.

L'ampliamento del complesso esistente avverrà mediante l'edificazione di tre nuovi corpi di fabbrica, aderenti all'edificato esistente, destinati a spazio spedizioni, blocco spogliatoi con servizi igienici e un nuovo reparto di confezionamento formaggi, per un totale di 898 mq. di superficie utile. L'azienda ha infatti acquisito di recente la superficie corrispondente ai mappali n.122, su cui insiste il complesso ex_ rurale denominato "Dora", e n. 152, che verrà utilizzato in minima parte nel progetto di ampliamento, entrambi limitrofi all'esistente.

Il progetto di ampliamento permetterà la razionalizzazione e sistemazione delle aree limitrofe allo stabilimento, tramite la riqualificazione del tratto della via Emilia prospiciente l'azienda e la realizzazione di un parcheggio in parte ad uso pubblico e in parte destinato ai dipendenti, con ingresso da una delle due accessibilità esistenti, da realizzarsi anche sull'area attualmente occupata dagli edifici diroccati che costituivano il complesso Dora, oltre alla piantumazione di quinte arboree e arbustive a confine del perimetro.

In data 29/10/2018 con PG N. 137456 e successivi correlati, la ditta Montanari e Gruzza S.p.A, con sede legale a Sant'Ilario d'Enza in Via Roma n° 90, e sede operativa in Via Newton n. 38, località Gaida, ha inoltrato con PEC la richiesta di avvio del procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per ampliare il proprio stabilimento, in variante al PSC e al RUE vigenti.

La richiesta di ampliamento prevede l'edificazione dei tre nuovi corpi di fabbrica di tipo produttivo prevalentemente all'interno delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici a ASPN1 e ASP3, mentre l'area oggetto di variante ricopre una superficie complessiva di 11.965 mq su terreno di proprietà dell'azienda, individuati al foglio 35

mappali 416,418, 446,448, e parte del mappale 152; si specifica che il mappale 122, occupato dal complesso Dora é già destinato urbanisticamente ad ASP3, mentre i mappali 444 e 445, sempre di proprietà del richiedente e localizzati ad ovest del complesso, rimarranno a rurale e verranno utilizzati come fascia di ambientazione verso il territorio limitrofo.

2. MODIFICHE NORMATIVE

Sono previste modifiche normative relative all'elaborato R1 - Norme di attuazione finalizzate all'inserimento di Scheda Speciale al fine di regolamentare l'attuazione degli interventi che può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'ambito del procedimento art. 53 della L.R. 24/2017

Si rimanda a specifico elaborato di variante cartografica e normativa l'individuazione puntuale delle modifiche cartografiche relative alla proposta di Variante.

3. MODIFICHE CARTOGRAFICHE

La presente proposta di Variante prevede la modifica degli elaborati:

- PSC - Tavola P6 - Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC
- RUE - R3.2 - Disciplina urbanistico-edilizia frazioni e forese - fg. 35

La tav. P6 del PSC vigente classifica l'insediamento dell'attuale complesso produttivo in parte come ASP "Ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie totalmente o prevalentemente edificati", in parte come "ASP_N1 - ambiti per nuovi insediamenti produttivi residui non attuati nel PRG", in parte come ARP "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" e per la quota parte prospiciente la Via Emilia, come AR20 "Ambito di riqualificazione dell'asse storico della Via Emilia"

La proposta di variante prevede che tutta l'area di intervento che comprende le aree interessate dagli ampliamenti e dalla riqualificazione delle superfici esterne, siano riclassificate come "ASP - ambiti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie totalmente o prevalentemente edificati".

L'insediamento dell'attuale complesso produttivo è classificato dal RUE vigente, all'elaborato R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia Frazioni e Forese (fg. 35), in parte come ambito ASP3 "Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali", in parte come ARP "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" e per la quota parte prospiciente la Via Emilia, come AR20 "Ambito di riqualificazione dell'asse storico della Via Emilia". Il progetto edilizio, comprendente gli ampliamenti e la riqualificazione delle aree cortilive, proposto in variante agli strumenti urbanistici generali, prevede che le aree interessate siano riclassificate come ASP3 "Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali".

Si rimanda a specifico elaborato di variante cartografica e normativa l'individuazione puntuale delle modifiche cartografiche relative alla proposta di Variante.