

**AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO PRODUTTIVO DI
“MEDICI ERMETE & FIGLI s.r.l”
IN LOCALITÀ 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

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA
ALEX PRATISSOLI

COORDINATORE AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
E PROGETTI SPECIALI
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA
Elisa Iori

INDICE

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

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 Medici Ermete & Figli srl, 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 Medici Ermete & Figli srl situata nel Comune di Reggio Emilia in località Gaida, Via Isacco Newton al civico n°13/a, azienda che opera nel settore viticolo e si occupa della produzione, confezionamento e commercializzazione di Lambrusco d'eccellenza e vini di qualità DOC e IGT.

Il complesso di fabbricati esistenti comprensivo di cantina, magazzino, uffici pertinenziali, zona espositiva dei prodotti e aree di manovra e sosta per i veicoli della Ditta, è catastalmente individuato al Foglio 33, mappali 215, 242, 349 e al Foglio 35 mappali 19, 22, 24, 179.

L'ampliamento del complesso esistente avverrà mediante l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica da localizzarsi a nord-ovest in aderenza all'edificio esistente, destinato a nuovo magazzino a temperatura controllata per il deposito, la spedizione delle bottiglie di vino e lo stoccaggio per la maturazione e l'invecchiamento in bottiglia, per 1.592,72 mq di Superficie complessiva. Si prevede inoltre l'ampliamento del laboratorio di analisi esistente all'interno della cantina (per circa 84,16 mq di Superficie complessiva) e la realizzazione di un nuovo depuratore.

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 risistemazione di via Castagnetti, con realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, percorso pedonale protetto, sistema di illuminazione stradale e la predisposizione per l'installazione di infrastrutture elettriche per la connessione di veicoli alimentati ad energia elettrica, oltre alla piantumazione di quinte arboree e arbustive a confine del perimetro.

In data 02/08/2019 con P.G. n. 146883/2019 e successivi correlati, la Ditta Medici Ermete & Figli srl, con sede legale a Reggio Emilia in Via Isacco Newton al civico n°13/a, 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. Successivamente in data 05/11/2019 la Ditta Medici Ermete & Figli srl ha comunicato sempre tramite PEC, acquisita agli atti al P.G. n. 196255/2019, la propria intenzione di ampliare la perimetrazione dell'ambito di progetto, rispetto a quanto già presentato, per la realizzazione di un nuovo depuratore a servizio dell'azienda. E' susseguita pertanto da parte della Ditta Medici Ermete & Figli srl la nuova richiesta di avvio del procedimento unico di cui all'art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017,

inoltrata tramite PEC e acquisita agli atti al P.G. n. 235998/2019 e collegati.

La richiesta di ampliamento prevede l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica di tipo produttivo, prevalentemente all'interno delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici a ASPN1 e ASP3. L'area oggetto di variante ricopre una superficie complessiva di 4.217 mq su terreno di proprietà dell'azienda, individuati al Foglio 33, mappali 350 (parte) e 352.

Il progetto prevede altresì l'ampliamento del laboratorio interno alla cantina, collocato nella porzione nord-est del complesso edificato, ricadente all'interno delle superfici desinate dagli strumenti urbanistici a TREM (Tessuti ricadenti nella via Emilia).

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. 33

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" 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 l'area di intervento, che comprende le aree interessate dall'ampliamento e dalla riqualificazione delle superfici esterne, sia riclassificata da "ASP_N1 - Ambiti per nuovi insediamenti produttivi residui non attuati nel PRG" ad "ASP - ambiti specializzati per attività produttive secondarie e terziarie totalmente o prevalentemente edificati".

L'insediamento dell'attuale complesso produttivo è classificato dal RUE vigente, nell'elaborato R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia Frazioni e Forese (fg. 33 e 35), come ambito "ASP3 - Ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali" e per la quota parte prospiciente la Via Emilia come "TREM (Tessuti ricadenti nella via Emilia)", a cui si aggiunge per gli ambiti del tessuto consolidato (ASP3 e TREM) l'individuazione dell'ACEM (Asse complementare della via Emilia).

Il progetto edilizio, comprendente l'ampliamento e la riqualificazione delle aree cortilive, proposto in variante agli strumenti urbanistici generali, prevede che le aree interessate siano riclassificate da "AAP - Ambito agricolo periurbano" ad "ASP3 - Ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali" e "ACEM - Asse complementare della via Emilia".

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