

Proponente: 66.A
Proposta: 2020/681

del 29/12/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1847

del 29/12/2020

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PRAA) E RELATIVO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DELL'AZIENDA AGRICOLA TOGNONI PAOLO (IAP) PER ATTUAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN VIA GHISLERI.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 5.4.2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia così come successivamente integrati e modificati, entrati in vigore il 25.5.2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 143 del 25.7.2016, è stata approvata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000, la variante al R.U.E., adottata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 230 del 21.12.2015 riguardante il Capo 4.6 e 4.7 – Territorio rurale – delle norme di attuazione e l'elaborato R4, entrata in vigore il 10.8.2016 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 255;
- con deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12/11/2018 è stata adottata Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017 finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE.
- conseguentemente alla data di adozione della sopra citata variante, entra in vigore il regime di salvaguardia previsto e disciplinato dall'art.12 della L.R. 20/2000, secondo quanto previsto dall'art. 7 delle NA del testo proposto in variante al RUE;
- successivamente con deliberazioni di Consiglio Comunale I.D. n. 34 e 35 del 24.2.2020 sono state approvate, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, le varianti al R.U.E. adottate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 115 del 12.11.2018, finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE., e con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. 18 del 12.2.2018 per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica e modifiche all'accordo territoriale dei poli dell'area nord limitatamente al polo funzionale PF4, entrate in vigore rispettivamente il 18.3.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 73 e l'1.4.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 96.

Precisato che:

1. con riferimento agli interventi di cui al Capo 4.7 del RUE, vigente all'epoca di presentazione dell'istanza, ai fini degli strumenti urbanistici, per “*unità fondiaria agricola*” o “*unità agricola*” o “*unità aziendale*”, di seguito denominata **unità agricola**, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società agricole, società agricole di persone IAP, società di capitali IAP) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore, coltivatore diretto, purché tutti in possesso della

qualifica di IAP) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria agricola e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e s.m.i. e del D.Lgs. 99/2004;

2. l'unità agricola può essere costituita da terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo, e/o in affitto, o in uso con altro diritto reale di godimento (usufrutto, enfiteusi o convenzioni di cui alla L. 203/1982) risultante da contratto regolarmente registrato ed avente una durata minima di 10 anni;
3. i limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi, che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati solo con l'approvazione di un *Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale* (PRAA) di cui all'art. a-19 dell'allegato alla L.R..20/2000, finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento ricade;
4. il PRAA dunque è lo strumento urbanistico indispensabile che l'azienda agricola deve predisporre per ottenere il rilascio dei titoli abilitativi edilizi in territorio rurale, obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in altri Comuni il cui territorio è contiguo al Comune di Reggio Emilia ;
 - per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive intendano richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle relative norme di ambito per intervento edilizio diretto ;
 - per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in Comuni limitrofi.
- la durata del PRAA è vincolante per l'Azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difformi da quanto previsto nel piano approvato;
 - le Norme di Attuazione R1- Allegato C del RUE - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi - all'art. 2.7 , comma 1 lett. f) e comma 7 prevedono quanto segue:
 - il termine per l'attuazione del PRAA è stabilito in un periodo pari o superiore a 10 anni;
 - il PRAA deve essere approvato con apposita determinazione dirigenziale, unitamente al relativo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo;
 - il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

- L'atto unilaterale d'obbligo deve contenere i seguenti elementi: impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo, e a non modificare le destinazioni d'uso agricolo sugli edifici da realizzare per tutto il periodo di validità del PRAA.

Rilevato che:

- ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto e per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, all'interno dell'unità agricola viene identificata, di volta in volta, l'"unità di intervento" sulla base dell'istruttoria effettuata dai tecnici del Servizio competente, in relazione all'ambito rurale in cui ricade l'intervento;
- ai sensi dell'art. 4.7.1 – 1.5, i terreni, anche inedificati, non in proprietà dell'Azienda Agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili per 30 (trenta) anni anche in caso di frazionamento successivo, e tale vincolo di inedificabilità viene regolamentato all'interno del medesimo Atto Unilaterale d'obbligo sopra citato, autenticato da notaio, registrato e trascritto a spese dell'Azienda Agricola stessa.

Dato atto che :

- con nota P.G. n. 57536 del 12.6.2017 la dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità urbana ha espresso chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 4.7.1 comma 1 delle NA del RUE vigente, precisando, fra l'altro, quanto segue:

"In ordine all'applicazione dell'art. 4.7.1 delle NA del RUE vigente, definizioni preliminari, comma 1 Unità fondiaria agricola si chiarisce quanto segue:

*- **comma 1.2:** l'unità di intervento pur insistendo all'interno dell'unità fondiaria agricola, può non coincidere con essa, se composta dai soli terreni identificati catastalmente ai fini del dimensionamento dell'intervento edilizio richiesto.*

*- **comma 1.3:** le previgenti norme del RUE (2011) all'art.4.7.1. comma 1 consideravano espressamente come terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo anche i terreni agricoli di proprietà del coniuge o dei consanguinei fino al secondo grado di parentela di entrambi.*

L'attuale versione del comma 1.3 dell'articolo 4.7.1 delle NA del RUE vigente, considera ai fini del dimensionamento dell'unità fondiaria agricola, i terreni in proprietà dello IAP e quelli in affitto o detenuti ad altro titolo senza riferimento espresso alle proprietà del coniuge o dei consanguinei.

Dunque, ad oggi, possono costituire l'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento, sia terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo sia terreni in affitto o con altri diritti reali di godimento. Ai fini dell'applicazione della norma, così come previsto dalle norme del previgente RUE 2011, non sono soggetti a quanto disposto dal comma 1.5, i terreni di proprietà del coniuge dell'imprenditore agricolo o dei consanguinei fino al primo grado di parentela dello stesso.

L'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento va pertanto intesa come costituita dai terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo (IAP) e in proprietà del coniuge o dei consanguinei fino al primo grado, nonché dai terreni che lo IAP ha in affitto o di cui è in possesso in forza di altri diritti reali di godimento in quanto in proprietà di soggetti terzi, (a cui si applica il comma 1.5 dell'art. 4.7.1);

- comma 1.5: si precisa che il vincolo di inedificabilità della durata trentennale posto sui terreni non in proprietà dell'imprenditore agricolo ma facenti parte dell'unità agricola ed

utilizzati ai fini del dimensionamento dell'intervento edilizio, è finalizzato esclusivamente ad evitare che tali terreni vengano ri-computati ai fini edificatori per interventi edilizi da effettuarsi in altre unità agricole, diverse dall'unità agricola per la quale sono già stati utilizzati.

Dunque all'interno dell'atto d'obbligo dovrà essere chiaramente indicata l'apposizione del vincolo di inedificabilità trentennale dei terreni in affitto o di cui lo IAP detiene il possesso ad altro titolo e facenti parte dell'unità agricola, utilizzati ai fini del dimensionamento dell'intervento edilizio, unicamente in funzione dell'edificabilità verso altre unità agricole.

*I terreni in affitto appositamente vincolati potranno per trent'anni essere utilizzati ai fini edificatori per il raggiungimento dell'indice edilizio previsto unicamente dall'unità fondiaria agricola che ne ha vincolato l'uso, inserendo all'interno dell'atto d'obbligo una frase che riporta: "I terreni distinti con i mappali.....del foglio.....per una superficie di metri quadrati....., sono vincolati a favore del Titolo Abilitativo in corso di rilascio e sono da ritenersi **inedificabili**, anche in caso di successivi frazionamenti, per una sc. di mq.....in progetto su una potenzialità di mq.....e quindi con un residuo di mq.....di sc. per l'uso"*

Gli indici edificatori vincolati pertanto non potranno essere reconsiderati in alcun modo nel computo di eventuali futuri interventi edificatori sia accorpati che non accorpati all'attuale appoderamento aziendale."

Considerato che:

- in data 5.2.2020 il sig. Tognoni Paolo nato a Reggio Emilia l'11.1.1964, in qualità di titolare dell'Azienda agricola "TOGNONI PAOLO" con sede in via Ghisleri n. 7 - cap 42124 a Reggio Emilia, **P.I. 01947160352** ha presentato al P.G. n. 27467 la richiesta di approvazione di un PRAA - Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale – per la costruzione di edificio rurale ad uso deposito attrezzi e fienile su aree poste in via Ghisleri 7 a Reggio Emilia, corredata dalla documentazione di cui all'art. 2.7 dell'Allegato C delle Norme di Attuazione del RUE all'epoca vigente, predisposta dallo Studio tecnico Pinetti, come successivamente integrata con P.G. nn. 85819 del 19.5.2020 e 129138 dell'11.8.2020, e precisamente:
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Programma di riconversione e ammodernamento aziendale
 - Dichiarazione titolo ad intervenire
 - Documento identità
 - Elenchi, mappe e visure catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'Unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento
 - Planimetrie su CTR dell'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento con inquadramento paesaggistico ambientale
 - Copia Piano colturale validato nell'ambito dei sistemi regionali
 - Planimetrie e quadro d'insieme con dimensioni e destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti e di progetto, con relativa tavola evidenziante le demolizioni/costruzioni (tavole 1-2-3-4-5-6-7)
 - PRAA
 - Relazione tecnica illustrativa dei contenuti del PRAA
 - Libretto utilizzato ai fini UMA
 - Relazione tecnica di asseverazione come da allegato 5 DGR 713/2019
 - Integrazioni alla relazione tecnica illustrativa dei contenuti del PRAA

FUORI FASCICOLO

- Tav. 01 - planimetria stato di fatto
- Tav. 02 – planimetria demolizioni/costruzioni

- Tav. 03 - planimetria stato di progetto
- Tav. 04 - planimetria rete fognaria
- Tav. 05 - planimetria misure compensative a carattere ambientale
- Tav. 06 – pianta
- Tav. 07 – prospetti e sezione

documenti che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati.

Rilevato che dalla sopra citata documentazione si evidenzia fra l'altro che l'**unità agricola** ai sensi dell'art. 4.7.5 ter, comma 3 del RUE vigente all'epoca della presentazione dell'istanza, dell'azienda richiedente il PRAA, è costituita dai seguenti terreni e sovrastanti fabbricati, **parte di proprietà dell'Azienda Agricola e parte in uso in forza di contratti di affitto:**

UNITÀ FONDIARIA AGRICOLA			
COMUNE DI REGGIO EMILIA			
CATASTO TERRENI			Proprietà 100%/AFFITTO
FOGLIO	MAPPALE	Sup. ha	
67	80	2.28.70	affitto
67	84	1.85.35	affitto
67	85	1.76.80	affitto
67	86	0.56.80	affitto
67	87	1.19.85	affitto
67	90	0.03.96	TOGNONI P. 1/1
67	121	0.33.63	affitto
67	122	1.02.05	affitto
67	123	0.44.94	affitto
67	124	1.28.03	affitto
67	125	0.43.90	affitto
67	126	0.12.07	affitto
67	220	0.01.04	affitto
68	136	2.61.40	affitto
68	139	1.56.27	affitto
68	143	0.00.16	affitto
68	147	1.63.30	affitto
68	148	0.00.80	affitto
68	157	0.70.86	affitto
68	160	0.57.21	TOGNONI P. 1/1
68	161	0.55.96	TOGNONI P. 1/1
68	162	0.78.40	TOGNONI P. 1/1
68	174	0.18.18	TOGNONI P. 1/1
68	189	0.17.43	TOGNONI P. 1/1

68	299	2.28.92	TOGNONI P. 1/1
68	300	0.03.20	TOGNONI P. 1/1
68	361	0.09.57	affitto
68	372	0.50.33	affitto
68	388	0.22.80	affitto
68	395	0.53.01	TOGNONI P. 1/1
68	396	0.20.62	TOGNONI P. 1/1
68	400	0.17.37	TOGNONI P. 1/1
68	401	0.32.56	affitto
103	1004	0.22.78	affitto
103	1107	0.86.68	affitto
CATASTO FABBRICATI			
68	277		TOGNONI P. 1/1
68	338/2		Nuda proprietà TOGNONI P. 100%
68	338/3		TOGNONI P. 1/1
68	338/4		TOGNONI P. 1/1
68	372/2		TOGNONI P. 1/1
68	372/8		TOGNONI P. 1/1

Atteso che:

- con determinazione dirigenziale R.U.D. 1387 del 10.12.2019 è stato conferito incarico professionale per lo svolgimento di valutazioni tecniche ed agronomiche finalizzate all'istruttoria di Programmi di Riconversione o Ammodernamento Aziendali (PRAA) dell'attività agricola al professionista individuato dott. Alberto Bergianti, a seguito di selezione pubblica, ai sensi dell'art. 7, commi 6 e 6 bis, del D. Lgs. 165/2001 e del Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi – allegato 4 “affidamento incarichi esterni”;
- in merito al PRAA in oggetto in data 11.2.2020 è stata consegnata all'Incaricato la documentazione inerente e che sulla base di tale documentazione, come successivamente integrata con P.G. nn. 85819 del 19.5.2020 e 129138 dell'11.8.2020, e trasmessa con pec P.G. n. 132338/2020, il professionista summenzionato ha presentato la Relazione Tecnica aggiornata al 25.8.2020, in atti al P.G. 135982 del 27.8.2020, in cui, a seguito delle valutazioni tecniche ed agronomiche viene evidenziato in conclusione quanto segue:

*“si ritiene **il progetto come proposto non assentibile** in quanto:*

1. I terreni in conduzione all'azienda costituenti l'Unità fondiaria agricola, che giustificano il dimensionamento del fabbricato, non sono posseduti in forza di titoli di durata almeno quinquennale come previsto dall'art. 3.1.5 del DGR 713/2019, ad eccezione di quelli in proprietà.

2. Le volumetrie e le superfici del fienile in progetto non appaiono proporzionate con le dimensioni dell'azienda come attualmente configurata (consistenza e organizzazione della mandria, terreni coltivati con regolari titoli di disponibilità) e le sue capacità produttive evidenziando un'eccedenza in termini dimensionali di circa ¼ della superficie proposta.

*Subordinatamente alla **disponibilità di regolari e adeguati titoli di godimento almeno quinquennali** per tutti i terreni effettivamente condotti e della prevista **assunzione dell'impegno decennale** al mantenimento dell'attività agricola a livello coerente con i*

presupposti progettuali che hanno giustificato il nuovo intervento edilizio e un bilancio attivo”, ex art. 3.1.5 DGR 713/2019, si ritiene possibile alternativamente:

a. rimodulare il progetto eliminando una campata delle cinque previste con conseguente riduzione della superficie in progetto a 974,4 mq (m 40,6 * 24) proporzionata alle dimensioni aziendali anche in considerazione che lo sporto di m 4 in progetto è soprattutto funzionale alla protezione del prodotto, piuttosto che allo stoccaggio dello stesso;

b. supportare il progetto con una adeguata struttura fondiaria in grado di giustificare il dimensionamento;

c. inserire il progetto nell’ambito di un più complessivo piano per lo sviluppo dell’azienda che ridefinisca la potenzialità dell’allevamento con corrispondente disponibilità di stoccaggi e terreni per gli spandimenti degli effluenti zootecnici.

Nel caso di preferenza dell’azienda per l’opzione a), si ritiene il parere dello scrivente già preventivamente rilasciato e insito nella presente relazione non ritenendo necessario un supplemento di verifica istruttoria.”.

- Successivamente con integrazione assunta al P.G. n. 174487 del 30.10.2020 lo Studio tecnico Pinetti ha provveduto ad adeguare la documentazione secondo quanto previsto dalle suddette valutazioni tecniche ed agronomiche al punto sub a) del referto sopra citato;
- con referto in data 7.12.2020 il tecnico Istruttore edilizia sul territorio - ambito 2 del Servizio Rigenerazione Urbana, ha specificato che: *“l’intervento richiesto risulta conforme ed ammissibile, sia in ordine alle norme del RUE Vigente ai sensi degli artt. 4.7.1 e seguenti, e nello specifico dall’art. 4.7.5 ter, comma 3 delle norme di attuazione del RUE vigente, sia rispetto al regime di salvaguardia in essere fino alla approvazione della variante al RUE, ovvero all’art. 64, comma 4 della variante adottata*
- *l’intervento richiesto risulta conforme ed ammissibile, sia in ordine alle norme del RUE Vigente, ai sensi degli artt. 48 e seguenti, sia rispetto al regime di salvaguardia in essere fino alla approvazione della variante al RUE, degli artt. 4.7.1 e seguenti, e nello specifico dall’art. 4.7.5 delle norme di attuazione del RUE della variante adottata”;*
- **l’unità di intervento** all’interno dell’**“unità agricola”** ai sensi dell’art. 4.7.5 ter, comma 3 del RUE vigente all’epoca della presentazione dell’istanza, ai fini del dimensionamento dell’intervento richiesto con il PRAA in oggetto e sui quali apporre il vincolo decennale di destinazione all’uso agricolo, è costituita dai seguenti terreni e sovrastanti fabbricati:

TABELLA B UNITÀ DI INTERVENTO		
COMUNE DI REGGIO EMILIA		
CATASTO TERRENI		
FOGLIO	MAPPALE	Sup. ha
68	161	0.55.96
TOTALE HA		0.55.96

Proprietà 100% TOGNONI PAOLO

Rilevato inoltre che:

- essendo i terreni e sovrastanti fabbricati sopra elencati di piena proprietà del soggetto richiedente il PRAA, non trova applicazione nell’intervento in oggetto il vincolo di

inedificabilità trentennale previsto dall'art. 4.7.1 al punto 1.5 della NA del RUE all'epoca vigente;

- l'azienda agricola "**TOGNONI PAOLO**" con sede in via Ghisleri n. 7 - cap 42124 a Reggio Emilia, **P.I. 01947160352** risulta in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – IAP, ai sensi del D.Lgs. 99/2004, come risulta dalla comunicazione con P.G. 850416 in data 28.12.2020 del Servizio Territoriale Agricoltura Caccia e Pesca della Regione Emilia-Romagna, e pertanto usufruisce dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione, ex art. 17 comma 3 del T.U. Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) e art. 32, comma 1, lett. b) L.R. 15/2013.

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31.3.2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 - 2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 16.4.2020 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione – Risorse finanziarie per l'esercizio 2020;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 21.7.2020, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano delle Performance 2020-2022, il Piano Esecutivo di Gestione 2020 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000) e relativi allegati;
- sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

Visti:

- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R.15/2013;
- l'art. 4.7.5 ter, comma 3 del RUE all'epoca vigente e 2.7 dell'Allegato C delle relative Norme di Attuazione;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Richiamato l'atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento dei nuovi incarichi dirigenziali d'inizio mandato amministrativo, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana;

DETERMINA

- di approvare, ai sensi dell'art. 4.7.3 ter comma 3 del RUE all'epoca vigente e 2.7 dell'Allegato C delle relative Norme di Attuazione, il Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) presentato dall'azienda agricola "**TOGNONI PAOLO**" con sede in via Ghisleri n. 7 - cap 42124 a Reggio Emilia, **P.I. 01947160352**, con istanza assunta in atti al P.G. n. 27467 in data 5.2.2020, come successivamente integrata con P.G. nn. 85819 del 19.5.2020, 129138 dell'11.8.2020 e 174487 del 30.10.2020, corredata dalla documentazione di cui all'art. 2.7

dell'Allegato C delle Norme di Attuazione del RUE all'epoca vigente, predisposta dallo Studio tecnico Pinetti:

- Relazione tecnica illustrativa
- Programma di riconversione e ammodernamento aziendale
- Dichiarazione titolo ad intervenire
- Documento identità
- Elenchi, mappe e visure catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'Unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento
- Planimetrie su CTR dell'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento con inquadramento paesaggistico ambientale
- Copia Piano colturale validato nell'ambito dei sistemi regionali
- Planimetrie e quadro d'insieme con dimensioni e destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti e di progetto, con relativa tavola evidenziante le demolizioni/costruzioni (tavole 1-2-3-4-5-6-7)
- PRAA
- Relazione tecnica illustrativa dei contenuti del PRAA
- Libretto utilizzato ai fini UMA
- Relazione tecnica di asseverazione come da allegato 5 DGR 713/2019
- Integrazioni alla relazione tecnica illustrativa dei contenuti del PRAA
-

FUORI FASCICOLO

Tav. 01 - planimetria stato di fatto

Tav. 02 – planimetria demolizioni/costruzioni

Tav. 03 - planimetria stato di progetto

Tav. 04 - planimetria rete fognaria

Tav. 05 - planimetria misure compensative a carattere ambientale

Tav. 06 – pianta

Tav. 07 – prospetti e sezione

documenti che si intendono qui integralmente richiamati anche se non materialmente allegati.

- di approvare inoltre quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, come Allegato A), lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo per l'attuazione del PRAA in oggetto, precisando i seguenti termini relativamente agli obblighi in esso previsti:
 - il periodo di attuazione del PRAA è stabilito in 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di approvazione del presente provvedimento dirigenziale;
 - la durata del vincolo di destinazione all'uso agricolo dei terreni e dei fabbricati per una Superficie Complessiva (SC) di mq 986,58 per uso d1 (Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili) è stabilita in 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 come modificato e integrato, e dell'art. 23 della L.R. 15/2013 come modificata e integrata;

- non è applicato alcun vincolo di inedificabilità trentennale previsto dal comma 1.5 dell'art. 4.7.1 del RUE in quanto i terreni e i fabbricati dell'unità di intervento sono di proprietà dell'azienda agricola **"TOGNONI PAOLO", P.I. 01947160352**.
1. di dare atto che, dopo la sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente autenticato da notaio, registrato e trascritto, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire richiesto con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 231741 in data 13.12.2019, nel rispetto della normativa vigente in materia, come previsto al punto 7 dell'art. 2.7 dell'Allegato C delle Norme di Attuazione del RUE vigente al momento di presentazione dell'istanza.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo alla Dirigente firmataria.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA**