

AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO PRODUTTIVO DELLA DITTA "ZANNI S.R.L." IN VIA CANTU', LOCALITÀ' MARMIROLO, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

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

PROPOSTA DI VARIANTE A PSC E RUE E INSERIMENTO IN POC

Relazione ed elaborati grafici

POC ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 31329/176 DEL 28/10/2013
POC APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 9170/52 DEL 17/03/2014
POC VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 68 DEL 13/04/2015
POC VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 119 DEL 20/06/2016
POC VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 138 DEL 02/10/2017
POC VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 170 DEL 13/11/2017
POC VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 134 DEL 03/12/2018
POC VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 117 DEL 12/11/2018
POC VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 46 DEL 08/04/2019
POC VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 140 DEL 21/06/2021

RUE ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5840/92 DEL 16/04/2009
RUE APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 1278/8 DEL 21/01/2013
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 9602/51 DEL 25/03/2013
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 85 DEL 04/05/2015
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 168 DEL 21/09/2015
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 119 DEL 20/06/2016
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 143 DEL 25/07/2016
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 19 DEL 20/02/2017
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 71 DEL 15/05/2017
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 138 DEL 02/10/2017
RUE VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 171 DEL 13/11/2017
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 17 DEL 12/02/2018
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 77 DEL 16/07/2018
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 40 DEL 18/03/2019
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 45 DEL 08/04/2019
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 99 DEL 14/10/2019
RUE VARIANTE APPROVATA DALLA G.R. CON DELIBERA N. 2264 DEL 22/11/2019
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 34 DEL 24/02/2020
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 35 DEL 24/02/2020
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 151 DEL 13/07/2020
RUE VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 140 DEL 21/06/2021

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

Ditta : ZANNI SRL

Comune : Reggio Emilia, via Cantù

Oggetto : Ampliamento edificio produttivo – Art. 53 L.R. 24/2017

RELAZIONE DI VARIANTE URBANISTICA

La ditta richiedente svolge la propria attività all'interno di un complesso edificato realizzato per successivi stadi di ampliamento, ubicato in Comune di Reggio Emilia, via Cantù 17.

L'attuale insediamento produttivo risulta inserito, nelle tavole di RUE e PSC vigenti, in zona classificata dagli strumenti urbanistici vigenti (PSC vigente tavola P6, RUE elaborato R.3.2) come "Impianti produttivi isolati in territorio rurale (art.52)", e sviluppa una superficie territoriale, di circa 7.300 mq.

La proposta progettuale prevede di rivedere la perimetrazione attuale della zona destinata a "Impianti produttivi isolati...", escludendo dal perimetro la superficie di sedime e di area cortiliva occupata da fabbricati abitativi (2.740 mq), per traslare tale consistenza a ridosso del lotto occupato dai fabbricati produttivi, lato Sud ed Ovest, su di un terreno, di proprietà del Sig. Zanni Mauro attualmente destinato a "*Territorio Agricolo – AVP ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva*".

La destinazione della porzione con i fabbricati abitativi sarà destinata a "Territorio Rurale – AVP – Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva".

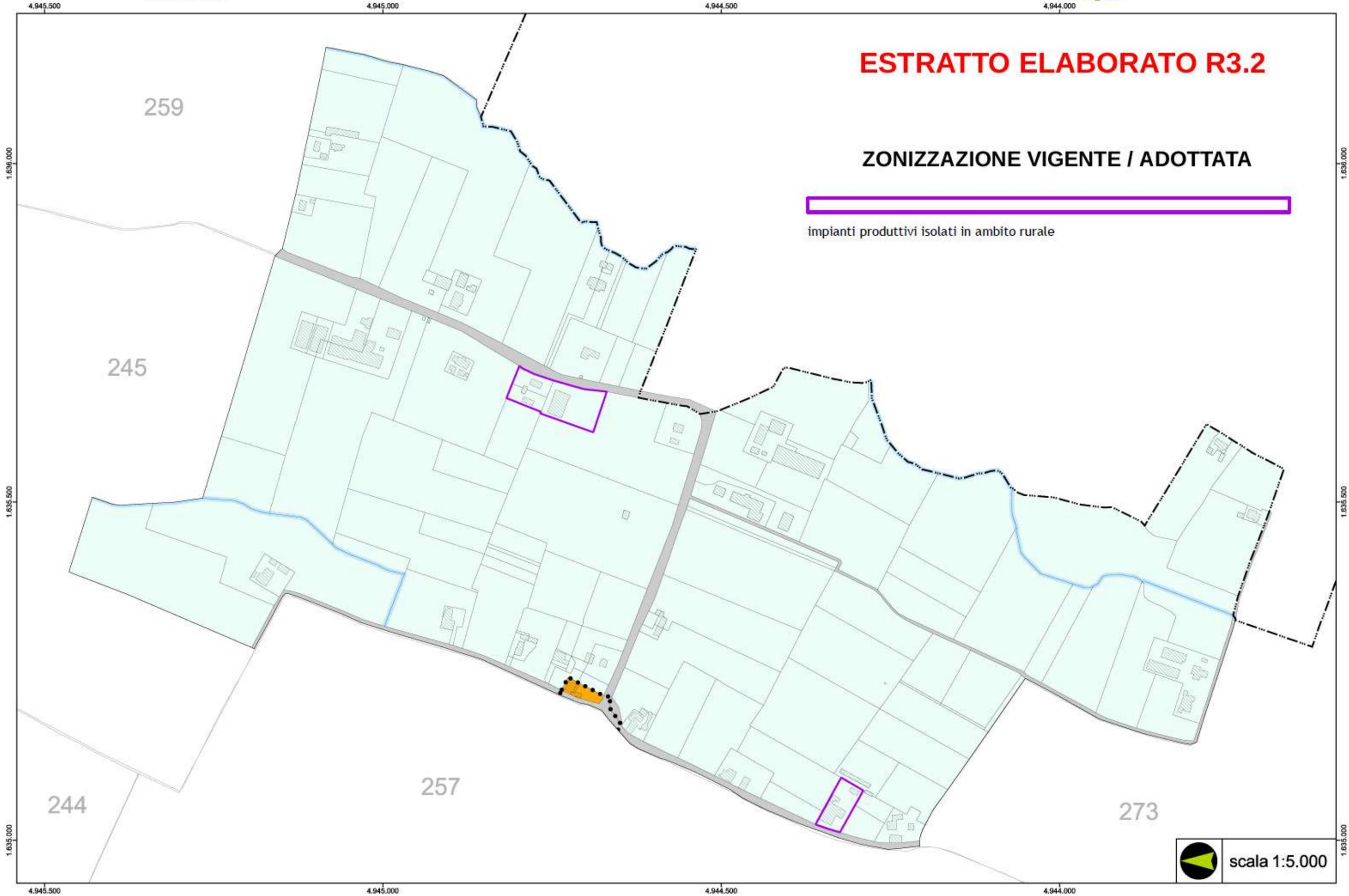
Tale variazione cartografica non comporta la modifica della consistenza del lotto con destinazione "Impianti produttivi isolati in territorio rurale (art.52)", che vedrà immutata la propria estensione territoriale di mq. 7.300.

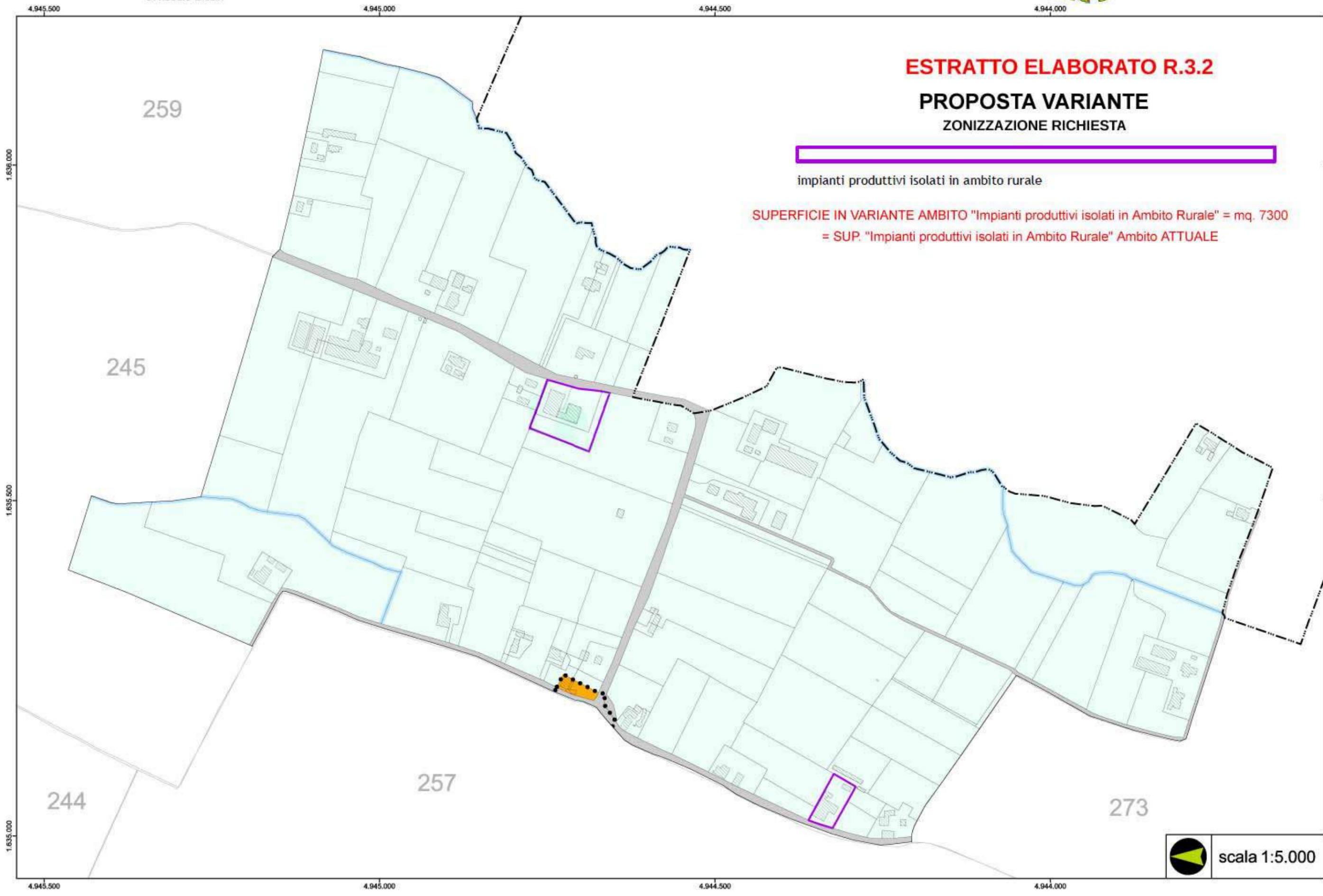
La proposta di variante urbanistica, in attuazione dell'art. 53, comma 1, lettera b) della L.R. 24/2017, promuove la classificazione in ambito "*Impianti produttivi isolati in ambito agricolo*" dell'area interessata dal progetto di ampliamento del complesso produttivo, per dare continuità alle altre aree già così classificate ed edificate.

Di seguito si allegano gli stralci della cartografia vigente di RUE e PSC, gli stralci della cartografia stessa contenenti le proposte di Variante, e la scheda descrittiva con le proposte per l'inserimento in POC.

Reggio Emilia, lì 17/06/2021

Il tecnico :







STRALCIO CARTOGRAFIA PSC - TAVOLE P6

P6

Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC

territorio rurale

-  ARP - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.7 - art. 5.9)
-  AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.7 - art. 5.9)
-  AAP - ambiti agricoli periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)
-  AAP - ambito parchi periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)
-  ambiti per attività sportive, ricreative e culturali in territorio rurale (art. 5.9)
-  impianti produttivi isolati in territorio rurale (art. 5.9)
-  ambiti per previsioni pregresse del PRG 2001 rimandate al POC (art. 5.9)
-  piani di recupero e valorizzazione (art. 5.9)





P6

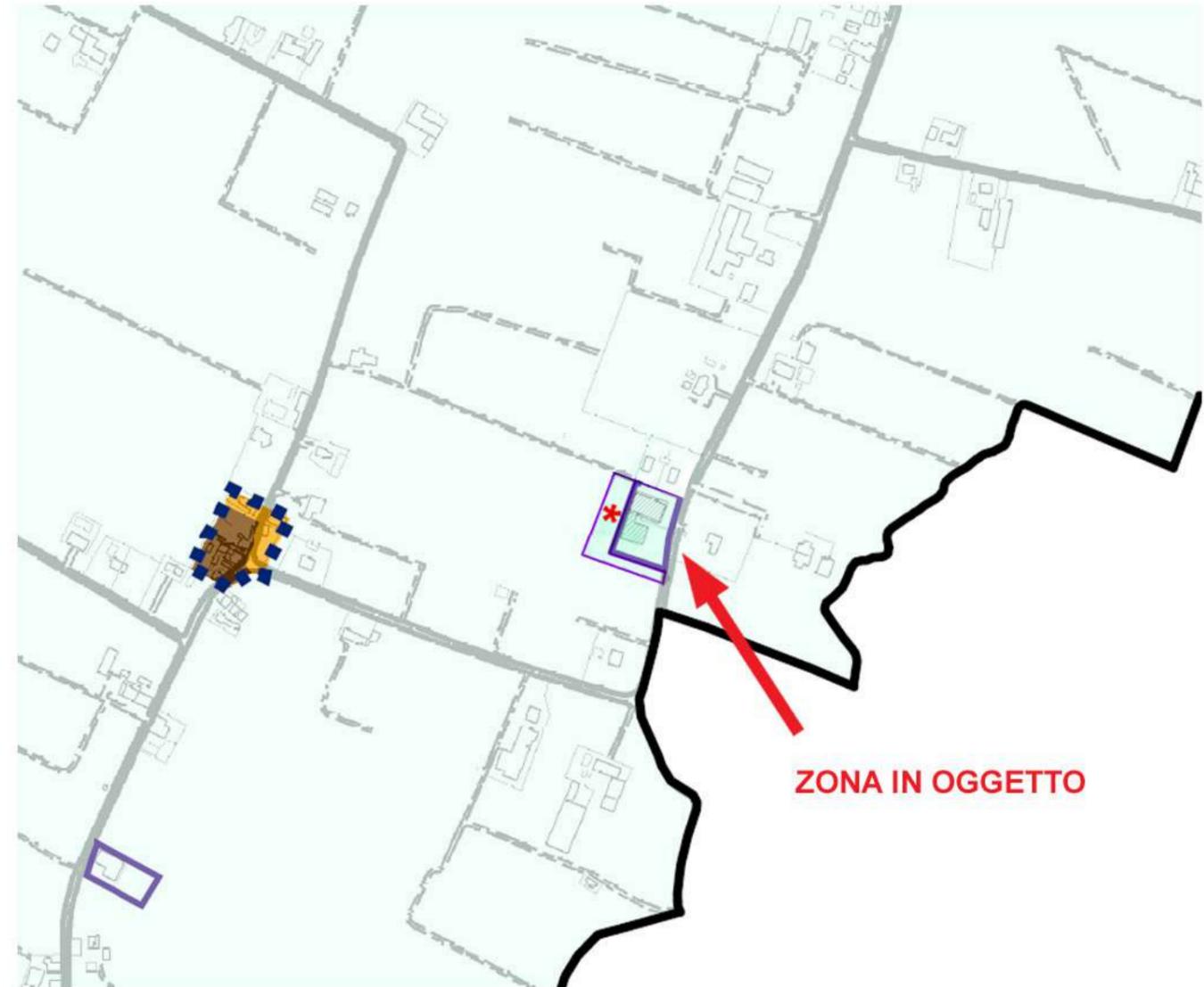
Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC

territorio rurale

- ARP - ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.7 - art. 5.9)
- AVP - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.7 - art. 5.9)
- AAP - ambiti agricoli periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)
- AAP - ambito parchi periurbani (art. 4.7 - art. 5.9)
- ambiti per attività sportive, ricreative e culturali in territorio rurale (art. 5.9)
- impianti produttivi isolati in territorio rurale (art. 5.9)
- ambiti per previsioni pregresse del PRG 2001 rimandate al POC (art. 5.9)
- piani di recupero e valorizzazione (art. 5.9)

VARIANTE PROPOSTA

STRALCIO CARTOGRAFIA PSC - TAVOLE P6



PROPOSTA VARIANTE ZONIZZAZIONE RICHIESTA



impianti produttivi isolati in ambito rurale

SUPERFICIE IN VARIANTE AMBITO "Impianti produttivi isolati in Ambito Rurale" = mq. 7300
= SUP. "Impianti produttivi isolati in Ambito Rurale" Ambito ATTUALE

Scheda POC

Sabbione - via Cantù



Proprietari/proponenti: ZANNI MAURO

Foglio: 258 - Mappali*: 195,309,318

*ricompresi nel perimetro individuato dal PSC

Descrizione

Attività produttiva secondaria isolata in territorio rurale.
Interventi di ampliamento. _Art. 5.9 NA del PSC

Usi e potenzialità edificatorie

Superficie territoriale ambito PSC	7.300 mq.	Superficie territoriale	7.300 mq.
Fabbricati con attività oggetto di ampliamento		Ampliamento (SC)	892,96 mq.
Superficie Complessiva (SC in essere)	1.766,36 mq.		
Ampliamento	892,96 mq.		

USI PREVISTI: attività manifatturiere artigianali

Analisi di contesto

L'area, individuata dal PSC come attività produttiva secondaria isolata in territorio rurale, in località Marmirolo, è occupata da un laboratorio di maglieria che si presenta come un edificio di tipo artigianale recente di tipo prefabbricato occupato da una zona uffici e da una zona produttiva. Si prevede la edificazione di un nuovo fabbricato adiacente all'esistente, da destinare a laboratorio di maglieria, magazzino e servizi per il personale.

L'intervento si inserisce in una zona agricola ad alta vocazione produttiva, il cui sistema del paesaggio agricolo è leggibile per presenza vigneti, sistema dei canali e viabilità storica; via Cantù su cui si attesta l'azienda fa parte delle vie del paesaggio ed è viabilità storica.

Dagli studi geologico sismici effettuati in sede di PSC e successivi approfondimenti, gli effetti sismici locali risultano costituiti dall'amplificazione di tipo stratigrafico, mentre possono essere escluse amplificazioni di carattere topografico, fenomeni di liquefazione e di cedimenti post sismici.

Situazione infrastrutturale: zona rurale non servita da fognature/impianto di depurazione.

Contributi

Destinato ad Edilizia Residenziale Sociale	non previsto
Contributo Straordinario (DAL 186 del 20/12/2018)	€ 29.142,40

Opere di sostenibilità ambientale

requisiti per la realizzazione dell'intervento

- a. buon inserimento paesaggistico ambientale in accordo con quanto previsto dall'allegato D alle NTA del RUE "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore" (recinzioni, materiali aree cortilive e percorsi d'accesso, ...) con mitigazione rispetto alla strada ed al territorio rurale circostante;
- b. ampliamento uniforme all'esistente come tipologia costruttiva e materiali;
- c. riqualificazione anche dell'esistente prevedendo l'implementazione della siepe perimetrale;
- d. pannelli fotovoltaici sulla copertura.

Il progetto deve inoltre perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale, intesa anche come tendenza all'impatto "zero" a livello di consumo di risorse e fabbisogno energetico:

- a. gestione della risorsa acqua: sarà maggiorato impianto di fitodepurazione esistente per il trattamento delle acque reflue domestiche prima del loro scarico in acque superficiali, ai sensi della normativa regionale vigente, con particolare riferimento a sistemi di tipo naturale; le acque meteoriche gravanti sulle superfici impermeabili in progetto (cortili e fabbricati) saranno convogliate in idonea vasca di laminazione (dimensionamento concordato con Consorzio di Bonifica) in modo da favorire il loro riutilizzo per usi non pregiati; la presenza di tale vasca eviterà inoltre il verificarsi di fenomeni di eccessivo sovraccarico a danno della rete e dello scarico esistente; dovranno essere evitati interventi ed attività potenzialmente in grado di disperdere o veicolare sostanze inquinanti nel sottosuolo e in falda;
- b. energie alternative e compensazione delle emissioni climalteranti: l'impianto fotovoltaico installato dovrà soddisfare totalmente il fabbisogno elettrico delle nuove attività, valutare anche l'inserimento di impianto solare termico in relazione al fabbisogno degli edifici;
- c. illuminazione degli impianti esterni realizzata al fine di limitare il più possibile l'inquinamento luminoso ed i consumi (impiego di tecnologia LED).

In fase attuativa dovranno essere presentati il progetto del verde, l'attestazione del rispetto dell'invarianza idraulica, previo studio idraulico che espliciti la rete scolante dell'area e ne interpellino i gestori per verificarne la ricettività, il bilancio energetico, che attesti l'impatto "zero" in termini di emissioni di CO2e, con riferimento alle specifiche norme delle NA del POC ed all'elaborato ValSAT POC Progetto CarbonZERO.

Dovranno inoltre essere presentate le Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. Sulla base della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 112 del 2 maggio 2007, l'area può essere assoggettata ad un'analisi semplificata (II livello di approfondimento). In caso si prevedano modificazioni del sottosuolo al di sotto dei 60 cm su areali superiori ai 100 mq, il progetto andrà sottoposto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici al fine di concordare l'esecuzione di sondaggi preventivi.

Condizioni e modalità di attuazione

L'intervento è soggetto ad attuazione secondo quanto previsto dall'art. 53 comma 1 lettera b della L.R. 24/2017 e dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione.

Schema direttore

