

ValSAT - VAS e sintesi non tecnica

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 230 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 143 DEL 25/07/2016

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

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

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

Marco Bertani

Matilde Bianchi, Maddalena Fortelli, Gianluca Galuppo, Cecilia Lirici,
Marina Parmiggiani, Sara Pedroni, Anna Pratissoli

gruppo di lavoro

Andrea Anceschi, Fabrizia Barbieri, Mirna Bedeschi, Luca Cingi,
Antonella Forlè, Patrizia Franceschini, Maria Grazia Grasselli, Carlotta
Morini, Paolo Pellati, Mariapia Terenziani, Giuseppe Zecchetti

coordinamento amministrativo

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Elena Colli, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

Indice

1. PREMESSE.....	3
2. FINALITÀ DELLA VAS-ValSAT e RIFERIMENTI NORMATIVI.....	5
3. METODOLOGIA.....	7
4. RAPPORTO AMBIENTALE.....	8
4.1 Sintesi dei contenuti del RUE.....	8
4.2 Definizione degli obiettivi e dei contenuti principali variante.....	9
4.3.1.Ambiti agricoli periurbani (art. 4.7.4 RUE).....	23
4.3.2.Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.7.5 RUE).....	28
4.3.3.Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.7.6 RUE).....	33
4.4 Sintesi delle valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriali dei contenuti del RUE oggetto di variante.....	38
4.5 Monitoraggio.....	40
4.6 Sintesi non tecnica.....	42

1. PREMESSE

Il Comune di Reggio Emilia è dotato degli strumenti urbanistici ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i.:

- il Piano Strutturale Comunale, il Regolamento Urbanistico Edilizio e la Classificazione Acustica, approvati con DCC n.5167/70 del 05/04/2011 e divenuti efficaci a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011.

Il PSC e il RUE sono stati modificati con una variante, approvata con delibera di Consiglio Comunale P.G. n.1278/8 del 21/01/2013 relativa alla realizzazione di un impianto di Trattamento preliminare Meccanico Biologico (TMB) dei rifiuti urbani residui dalla raccolta differenziata, nel più vasto contesto della realizzazione di un Polo Ambientale Integrato in località Gavassa, all'interno dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata denominata "Gavassa-Prato".

Successivamente il RUE è stato modificato con una variante normativa, approvata con delibera di Consiglio Comunale P.G. n.9602/51 del 25/03/2013, per correzione di errori materiali, adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute e specificazioni al disposto regolamentare, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.111 del 24/04/2013.

- Piano Operativo Comunale, approvato con DCC n.9170/52 del 17/03/2014 e divenuto efficace dopo la pubblicazione sul BURER n.119 del 23/04/2014. In seguito sono state approvate due varianti, approvate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 13/04/2015 e con delibera di Giunta Comunale del 23/12/2014, quest'ultima relativa al Programma di Riqualficazione Urbana "PRU_IP-1a: Ambito Centro InterModale (CIM) e ex Officine Reggiane, Comparto Capannone 19 - Capannone 18 - Capannone 17 - Piazzale Europa - Braccio Storico Viale Ramazzini", primo stralcio attuativo del sub-ambito Area Reggiane del PRU_IP-1 "Santa Croce- Area Reggiane".

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.85 del 04/05/2015, è stata inoltre approvata un'ulteriore variante normativa al RUE, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.113 del 20/05/2015: provvedimento che ha comportato la parziale modifica del RUE, per correggere errori materiali, aggiornare lo strumento rispetto a specifiche disposizioni sovraordinate e sopravvenute, favorire i processi di rigenerazione urbana, introdurre un maggior controllo amministrativo nell'accreditamento di usi di particolare impatto urbanistico e sociale, aggiornare la normativa al quadro di riferimento attuale per la qualità energetica degli edifici, razionalizzare le dotazioni di parcheggi pertinenziali e regolamentare l'insediamento di impianti di biometano, biogas e biomassa nel territorio rurale.

Successivamente sia PSC che RUE sono stati interessati da un'ulteriore variante, approvata con con D.C.C n.168 del 21/09/2015, finalizzata a disciplinare la programmazione delle previsioni urbanistico-territoriali in ordine alla localizzazione dell'uso b17 "attività ludico-ricreative con problematiche di impatto" e divenuta efficace dopo la pubblicazione sul BURER n.281 del 04/11/2015.

Il RUE vigente è composto da elaborati normativi e cartografici e precisamente:

Elaborati normativi

R1 Norme di attuazione

R1 Norme di attuazione - ALLEGATI:

ALLEGATO C - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi

ALLEGATO D - Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore

Elaborati tecnici

R2 Sintesi delle previsioni con mero valore di inquadramento (scala 1:20000)

R2.1.1 Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Area urbana (scala 1:10000) e Città Storica: sintesi disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici, vincoli e tutele (scala 1:4000)- con mero valore di confronto

R2.1.2 Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Frazioni e forese (scala 1:10000)- con mero valore di confronto

R3.1 Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana (scala 1:5000)

Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici (scala 1:2.500)- suddiviso per fogli catastali

R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese (scala 1:5000) - suddiviso per fogli catastali

R4 Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico tipologico

2. FINALITÀ DELLA VAS-VaISAT e RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Piano Operativo Comunale (POC) sono dotati di una specifica Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Strategica (VaISAT) (per il PSC: elaborati V1 - VaISAT preventiva e V2 - Esiti della VaISAT - VAS e sintesi non tecnica; per il POC: elaborato PO.2.2 - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e QC), finalizzata a considerare gli effetti sul territorio delle previsioni dei piani urbanistici, al fine di assicurare che le scelte pianificatorie attinenti ai processi di trasformazione del territorio propongano complessivamente un bilancio positivo, ovvero comportino un miglioramento della qualità del territorio, sotto i profili ambientale, insediativo e funzionale, ai sensi della L.R. 20/2000.

Lo scopo della VaISAT è dunque quello di valutare la coerenza delle scelte di piano, rispetto agli obiettivi generali di pianificazione e agli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio, definiti dai piani redatti dagli enti di livello superiore e dalle disposizioni normative di livello comunitario, nazionale e regionale.

A livello comunitario la Direttiva CE 42/2001 disciplina la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e prevede che la valutazione del piano sia concepita come un documento in cui sono evidenziati i potenziali impatti negativi sul territorio e le misure idonee per mitigarli e ridurli. Tale direttiva è stata recepita dal Testo Unico sull'Ambiente (D.lgs. 152/2006 e s.m.i.) e dalla Regione Emilia Romagna dalla L.R. n.9/2008.

Ai sensi dell'art.11 del Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n.4, la fase di valutazione (VAS) è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di un piano siano presi in considerazione durante la fase preparatoria del piano stesso ed anteriormente alla sua approvazione, attraverso il suo monitoraggio.

Ai sensi dell'art.13 dello stesso Decreto n.4/2008 deve essere predisposto un Rapporto Ambientale sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del piano.

Nel Rapporto Ambientale, i cui contenuti sono definiti dall'Allegato VI del Dlgs, devono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano proposto potrebbe avere sul territorio, nonché le eventuali alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano stesso.

La L.R. 9/2008 e la successiva L.R. 6/2009 stabiliscono che la VAS per i piani urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 sia costituita dalla Valutazione della Sostenibilità Ambientale e

Territoriale (ValSAT) di cui all'art. 5 della stessa legge (come modificato dalla L.R. 6/2009), integrata da adempimenti e fasi procedurali previsti dal D.Lgs. 152/2006, non contemplati dalla L.R. 20/2000.

I dispositivi legislativi sopra richiamati evidenziano dunque una equivalenza tra i contenuti della ValSAT ai sensi della L.R. 20/2000 e quelli della VAS richiesta dalla legislazione nazionale.

Di conseguenza, il RUE viene accompagnato da una Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), che assume anche il valore di VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Infatti, l'art.5 della L.R. 20/2000 (modificato dalla L.R. 6/2009) al comma 1 prevede che "... i Comuni, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) degli stessi, in conformità alla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 (Valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente) e alla normativa nazionale e regionale di recepimento della stessa."

Lo stesso art. 5, al successivo comma 2, prevede inoltre che "... A tal fine, nel documento preliminare e in un apposito documento di ValSAT, costituente parte integrante del piano adottato ed approvato, sono individuati, descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'articolo 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano. Gli atti con i quali il piano viene approvato danno conto, con la dichiarazione di sintesi, degli esiti della ValSAT, illustrano come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indicano le misure adottate in merito al monitoraggio."

La modifica ed integrazione della L.R. 20/2000 avvenuta con la L.R. 6/2009, ed in particolare all'art.29, prescrive che *"Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificatamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi"*, consentendo quindi al RUE, per queste parti, di assumere un ruolo di vero e proprio *"strumento di pianificazione"*.

Tale ruolo pianificatorio assume quindi in sé l'obbligo di dotare il RUE anche della ValsAT, riferita alle parti da esso disciplinate sotto il profilo urbanistico.

Questa tesi è avvalorata anche da quanto riportato nella circolare regionale prot. 2010/23900 del 1 febbraio 2010, che indica, al punto 3.5.1, che *“il RUE deve essere sottoposto a valutazione ambientale, per le parti che disciplinano gli usi e le trasformazioni ammissibili. In particolare dunque, il RUE deve vedere tra i suoi elaborati costitutivi la Valsat, riferita a dette previsioni pianificatorie, trovando applicazione tutti gli adempimenti e le fasi procedurali disciplinate dall’art. 5 della L.R. n. 20 del 2000, ...”*.

Dunque i dispositivi legislativi affermano sia la necessità che i contenuti del RUE siano coerenti con le caratteristiche del territorio e con i conseguenti limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile, secondo quanto definito dal PSC, sia che l'intero processo di elaborazione delle previsioni del piano sia accompagnato da un'attività di analisi e verifica, che evidenzi i potenziali impatti ed effetti delle scelte operate ed individui le misure idonee ad impedirli, ridurli o compensarli.

Il presente Rapporto Ambientale del RUE provvede dunque a valutare come il RUE, per la parte attualmente sottoposta a variante normativa, contribuisca al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PSC per gli ambiti o aree su cui il medesimo RUE detta una disciplina attuativa (individuando i parametri edificatori, gli usi e le trasformazioni ammissibili) e non comporti impatti potenzialmente negativi.

3. METODOLOGIA

L'allegato VI del D.Lgs. 4/2008 elenca le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte di piani e di programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica.

Il presente Rapporto Ambientale, relativo alla variante normativa RUE, è quindi articolato nelle seguenti parti:

- sintesi dei contenuti del RUE, che evidenzia quali parti dello strumento sono sottoposti a variante e quindi sono oggetto del presente Rapporto Ambientale (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera a);
- definizione degli obiettivi e dei contenuti principali della variante, che esplicita come il RUE assuma gli obiettivi del PSC, effettuando la verifica di coerenza rispetto a questi obiettivi e le scelte strategiche fondamentali che si intendono perseguire (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera e);

- valutazioni specifiche relative ai diversi ambiti territoriali oggetto di variante e relative disposizioni edilizie, con individuazione degli eventuali effetti significativi sull'ambiente, tenendo conto delle possibili alternative (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera f) e delle misure atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte ritenute comunque preferibili (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera g);
- sintesi delle valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriali dei contenuti del RUE oggetto di variante (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera h);
- monitoraggio degli effetti, in stretta connessione con quanto previsto nel Rapporto Ambientale del PSC (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera i);
- sintesi non tecnica (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera j).

Per ciò che riguarda invece l'Analisi dello stato di fatto (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera b, c e d), si rimanda alla ValSAT effettuata in occasione dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali, in quanto l'analisi dello stato di fatto del territorio comunale ai fini della sostenibilità ambientale è stata svolta con il Quadro conoscitivo del PSC.

Le componenti ambientali che possono risentire degli effetti delle varianti del piano sono state raggruppate nei seguenti Sistemi Sensibili: Sistema Geologico-Geomorfologico, Sistema Idrico, Sistema Ecologico e Naturalistico, Paesaggio Culturale, Sistema Antropico.

4. RAPPORTO AMBIENTALE

4.1 Sintesi dei contenuti del RUE

Il RUE è uno strumento regolamentare, dotato di apposite cartografie redatte su base catastale (elaborati R2, R3.1, R3.2, non oggetto della presente variante), che disciplina le tipologie e le modalità attuative degli interventi di trasformazione, nonché le destinazioni d'uso di diverse e specifiche parti del territorio comunale; contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano (art. 29 della L.R. 20/2000).

Sempre secondo quanto previsto dalla L.R. 20/2000 (ALLEGATO CAPO A-IV TERRITORIO RURALE art. A-16 comma 4) e dal PSC vigente (art.4.7 delle NA) la disciplina nel territorio rurale degli interventi compete al RUE, che disciplina il recupero del patrimonio edilizio esistente, la nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole, definendone i relativi parametri edilizi ed ambientali, la sistemazione delle aree di pertinenza e la realizzazione delle opere di mitigazione

ambientale, oltre a disciplinare gli interventi di recupero per funzioni non connesse con l'agricoltura (nell'osservanza di quanto disposto dall'art. A-21 dell'ALLEGATO).

Oggetto della presente variante sono:

- l'apparato normativo, elaborato "R1 - Norme di attuazione", per quello che concerne il TITOLO IV al CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE - DISPOSIZIONI GENERALI e al CAPO 4.7 - TERRITORIO RURALE - INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECHNICHE;
- l'elaborato "R4 - Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico tipologico", per quanto riguarda l'assegnazione delle categorie di tutela agli edifici di valore tipologico e testimoniale.

4.2 Definizione degli obiettivi e dei contenuti principali variante

Considerando il contesto economico e sociale odierno, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile approfondire ed aggiornare la normativa del territorio rurale per la costruzione di uno strumento utile all'obiettivo del rilancio del lavoro in zona agricola.

Obiettivo della presente variante RUE è infatti la messa in campo di politiche che sostengano lo sviluppo delle aziende agricole e che incentivino il lavoro in territorio rurale, predisponendo adeguate azioni che, al contempo, salvaguardino il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio in cui queste aziende operano. Tali obiettivi sono ascrivibili a quella politica sovraordinata che persegue la rigenerazione rispetto al consumo di suolo e la promozione di azioni integrate pubblico-privato in territorio agricolo.

Azione già intrapresa dall'Amministrazione Comunale con la sottoscrizione, in data 3 luglio 2015, del "*Protocollo per la promozione di progetti e azioni finalizzati a tutelare, sostenere, attivare il lavoro in territorio agricolo*", i cui obiettivi risultano essere la tutela del suolo e la valorizzazione dell'agricoltura, considerata come parte integrante della filiera dello sviluppo economico e fonte di posti di lavoro. Il fine è quello di incentivare forme di agricoltura periurbana, basate su progetti di filiera corta, in grado di prevedere rapporti diretti tra produttori e consumatori di beni e servizi.

L'obiettivo è dunque quello di promuovere nuove opportunità di reddito attraverso l'agricoltura, in linea anche con quanto previsto dal Programma regionale di Sviluppo Rurale (PSR) 2014-2020, che prevede misure ed azioni tese ad indirizzare le strategie di sviluppo rurale verso il potenziamento della redditività delle aziende agricole e la competitività dell'agricoltura in tutte le sue forme, la promozione e organizzazione della filiera alimentare, compresa la trasformazione/commercializzazione dei prodotti agricoli e la valorizzazione degli ecosistemi

connessi all'agricoltura. A queste, si aggiungono anche particolari criteri premiali per favorire il riutilizzo agricolo di aree urbanizzabili riconvertite.

Tale obiettivo risulta anche perseguito dal percorso che l'Amministrazione Comunale ha aperto con la Conferenza di Pianificazione (ai sensi dell'art.14 della L.R. 20/2000 s.m.i., presa d'atto del Quadro Conoscitivo e approvazione del Documento Preliminare e della ValSAT), finalizzata all'adozione di variante al PSC per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione.

La presente variante persegue dunque due macro-obiettivi:

- **economico-sociale:** promuovere la valorizzazione del lavoro nel territorio rurale attraverso il consolidamento delle aziende agricole presenti sul territorio e favorendo gli interventi che garantiscono lo sviluppo dell'agricoltura e delle relative attività integrate;
- **ecologico-ambientale:** garantire la tutela e la salvaguardia del paesaggio agrario, attraverso la promozione dell'attività agricola strutturata, che consente il mantenimento e la cura del territorio esistente, oltre a prevedere misure compensative e di mitigazione, che incrementino biodiversità e riducano l'impatto paesaggistico.

Tali macro-obiettivi risultano coerenti con quanto stabilito dalla L.R. 20/2000, nell'Allegato CAPO A-IV TERRITORIO RURALE art. A-16 "Obiettivi della pianificazione nel territorio rurale":

- promuovere lo sviluppo dell'agricoltura sostenibile;
- conservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- promuovere nelle aree marginali la continuazione delle attività agricole e il mantenimento di una comunità rurale vitale, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari.

Sempre la L.R. 20/2000 prevede che la pianificazione comporti la contestuale:

- promozione di difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardia della sicurezza del territorio e delle risorse naturali e ambientali;
- promozione della valorizzazione e della salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale;
- valorizzazione della funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi dei centri urbani.

Di seguito vengono illustrati e specificati in modo più puntuale i macro-obiettivi della variante, definendo gli ambiti tematici di interesse, i rispettivi obiettivi puntuali e le corrispettive azioni.

	Ambito tematico	Obiettivo	Azioni	
Sviluppo economico		Rafforzare il ruolo dell'agricoltura all'interno dell'economia reggiana ed incentivare produzione e lavoro	Normativa specifica in base all'ambito agricolo di intervento per sostenere la competitività del sistema produttivo	
			Semplificazione degli atti e tempistiche più brevi per interventi in territorio agricolo	
			Maggiore diversificazione delle colture consentite	
Qualità sociale		Favorire gli investimenti sull'agricoltura sociale e promuovere le aziende agricole quali centri di presidio del territorio	Allargamento della tipologia dei soggetti aventi titolo (cooperative sociali)	
			Possibilità di insediare strutture a carattere sociale	
			Consentire vendita e piccole trasformazioni di prodotti senza cambio uso	
Qualità dell'ecosistema		Incrementare la biodiversità	Misure compensative e di mitigazione	
			Integrare gli aspetti ecologici con le attività agricole	Inserimento paesaggistico
			Riconoscere le preesistenze che caratterizzano il territorio coordinando azioni di valorizzazione	A seconda del contesto, vengono specificate misure di tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesistici, storici e culturali
Recupero patrimonio edilizio dismesso		Promuovere il recupero degli edifici esistenti dismessi in zona agricola	Normativa specifica volta a prediligere il recupero e gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE), rispetto alla nuova costruzione	
Recupero patrimonio edilizio storico		Tutela e valorizzazione del patrimonio storico e definizione dei criteri di intervento che ne assicurino qualità e conservazione	Revisione e aggiornamento delle categorie di tutela a cui sono sottoposti gli edifici di valore tipologico e testimoniale	

Per attuare al meglio gli obiettivi sopraelencati, la variante prevede dunque alcune azioni/disposizioni di carattere generale, ovvero trasversali e valide per il territorio agricolo, e disposizioni specifiche (esposte al capitolo 4.3) che vengono declinate a secondo dell'ambito agricolo di intervento.

Le disposizioni di carattere generale riguardano:

- ridefinizione del concetto di “unità fondiaria agricola”, in quanto ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate non solo le superfici dei terreni in proprietà, ma anche le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento (di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore ai 10 anni). L'utilizzo di tali indici di edificabilità sancisce l'inedificabilità dei terreni la cui superficie è stata computata ai fini dell'intervento e decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi, cioè con il ripristino della situazione iniziale.

- nuovo sistema di classificazione delle “unità agricole” redatto in relazione ai terreni asserviti. Il passaggio dalla definizione di Superficie fondiaria quale risultante dalla

documentazione catastale a quella redatta ai fini della normativa urbanistica ed edilizia di cui sopra si è reso necessario a seguito di approfondimenti effettuati sul territorio. Infatti l'analisi dello stato di fatto ha fornito un quadro conoscitivo molto puntuale: sono state censite le aziende insediate, le differenti tipologie e la loro localizzazione, specificando così le caratteristiche delle varie aziende presenti negli ambiti agricoli.

Il territorio rurale (76% del territorio comunale) è stato indagato con il linguaggio del lavoro, assumendo la consapevolezza di una realtà molto dinamica e complessa, portatrice di prodotti di eccellenza lavorati in microaziende cooperanti tra loro, capaci di generare non solo prodotti ma anche servizi; una sorta di rete di imprese che opera in un contesto fragile. Il 78% dell'ambito rurale è dunque coltivato, ed è a sua volta suddiviso in territorio agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP - pari ad oltre il 50%, concentrato a nord e ad est della città), di rilievo paesaggistico (ARP - pari al 35%) e ambito periurbano (AAP - pari al 15%).

In territorio agricolo sono presenti oltre 1.100 centri aziendali di cui un quarto sono allevamenti: in questo contesto è stato necessario trovare una modalità maggiormente efficace per affiancare, sostenere ed accelerare dinamiche di produzione già in atto, ovvero partendo dalle specificità del territorio reggiano. La scelta di una nuova modalità di suddivisione dell'unità agricola discende quindi da questa lettura attenta e si sostanzia in 3 tipologie: quella a carattere familiare, ovvero l'insieme dei terreni e fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente di estensione inferiore ai 3 ha di SF, quella a carattere aziendale, di estensione compresa tra i 3 ha e i 10 ha di SF, ed infine l'unità agricola a carattere produttivo, ovvero con una estensione maggiore di 10 ha.

- declinazioni differenziate nei tre ambiti in cui si articola il territorio rurale delle modalità di attuazione, degli interventi, delle funzioni ammesse, nonché degli indici urbanistici ed edilizi.

- individuazione puntuale dei soggetti aventi titolo, ovvero oltre all'imprenditore agricolo professionale (IAP) l'applicazione delle norme è estesa alle cooperative sociali aventi tra i propri oggetti sociali l'esercizio delle attività agricole.

- per quanto riguarda le disposizioni generali per la residenza e gli usi connessi alle attività agricole, in zona agricola è possibile insediare strutture a carattere sociale per la prevenzione, terapia e reinserimento nella società di soggetti emarginati e disadattati, intervento subordinato alla presentazione di un progetto unitario approvato dalla Giunta Comunale.

- nuove misure compensative e di mitigazione (tra cui la piantumazione di alberi e arbusti in caso di nuova costruzione ovvero interventi di pari valore economico per interventi di rinaturazione e incremento della biodiversità) e nuove misure per l'impatto paesaggistico, quali indicazioni per il corretto inserimento paesaggistico, la leggibilità degli spazi e la permeabilità del suolo, richiamando quanto previsto dall'allegato 4 delle NA del PTCP "*Linee guida per la disciplina del territorio rurale*".

- obbligatorietà di assoggettamento a Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA), finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento ricade, sia per l'insediamento di piccoli nuovi centri aziendali, sia per le aziende che, per documentate esigenze produttive, richiedano opere eccedenti i limiti previsti dalla normativa d'ambito, sia infine per quelle aziende che intendono concentrare le possibilità edificatorie relative ad appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi. Il PRAA risulta inoltre essere vincolante per l'azienda in tutta la sua validità temporale (10 anni), durante la quale non potranno essere richiesti titoli abilitativi difformi da quanto previsto nel Piano approvato. Decorso tale termine, la validità del Piano perde efficacia e le parti non realizzate dovranno essere subordinate all'approvazione di un nuovo PRAA.

- particolare attenzione al tema della multifunzionalità dell'agricoltura, che oggi si esprime con la capacità del settore primario di produrre anche beni e servizi secondari di varia natura, congiuntamente e in una certa misura inevitabilmente, alla produzione di prodotti destinati all'alimentazione umana e animale. A livello locale, infatti, si registra un aumento del numero di aziende che oltre alla produzione agricola realizzano *altro*, orientandosi verso una diversificazione della produzione, incrementando il reddito del territorio agricolo tramite attività complementari compatibili.

- semplificazione trasversale dell'apparato normativo attraverso procedure più snelle, convenzioni e atti unilaterali d'obbligo standard, disciplina progressiva a seconda dell'ambito in cui si opera e del tipo di intervento, ecc..

L'apparato normativo relativo alla disciplina del territorio rurale viene suddiviso riprendendo la delimitazione degli ambiti prevista dalla L.R. 20/2000 ed attuata già con il PSC, che articola il territorio rurale in diverse tipologie di ambito, riferite prevalentemente alle differenti condizioni di servizio delle attività agricole:

- ambiti di rilievo paesaggistico (art. A-18 L.R. 20/2000 e artt. 4.7 - 5.9 PSC - ARP);
- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19 L.R. 20/2000 e artt. 4.7 - 5.9 PSC - AVP);
- ambiti agricoli periurbani (art. A-20 L.R. 20/2000 e artt. 4.7 - 5.9 PSC - AAP).

Per ognuno di questi ambiti (classificazione prevista anche dal PTCP), il RUE stabilisce una disciplina particolareggiata di uso e trasformazioni ammissibili (indici, usi e interventi ammessi), legata alle esigenze e specifiche identità del territorio ovvero alle caratteristiche delle attività economiche/produttive insediate.

Si prevede infatti che il RUE formuli indirizzi precisi, in linea con le necessaria evoluzione del mondo agricolo, degli assetti produttivi e delle tipologie di culture. Il punto di partenza è il riconoscimento dei caratteri identitari, sia naturali che antropici, predisponendo un apparato normativo che governi i cambiamenti e che risponda alle esigenze del contesto economico e sociale in cui si opera, ovvero delle attività economiche/produttive insediate, avendo sempre come fondamento la tutela del territorio, il non consumo di suolo e la non dispersione di edifici e frammentazione delle unità aziendali. Quindi da un lato si risponde alle richieste di necessari adattamenti che provengono dalle esigenze imprenditoriali del settore agricolo, ma dall'altro si prescrive che queste trasformazioni rispondano ai criteri di sostenibilità ambientale e qualità formale degli elementi paesaggistici.

La variante intende caratterizzare maggiormente e in maniera più puntuale la specificità degli ambiti agricoli, prevedendo che ad ogni ambito sia associata una normativa atta a perseguire gli obiettivi specifici delineati per quella zona: dal rilancio dell'agricoltura periurbana quale presidio del territorio, alla promozione di una agricoltura sostenibile con funzioni legate alla socialità, all'incremento della biodiversità, all'integrazione tra aspetti ecologici e naturalistici e attività agricola, al riconoscimento delle preesistenze che caratterizzano il territorio, coordinando le azioni di valorizzazione agli interventi previsti, etc.

Tali modifiche normative risultano anche essere in linea con gli obiettivi di sostenibilità ambientale declinati dal PSC, in quanto vengono proposti interventi incentrati sul recupero e sulla valorizzazione dei fabbricati esistenti in territorio agricolo: si coglie questa opportunità per rafforzare l'identità delle unità aziendali esistenti e recuperare situazioni di degrado, ritrovando per quei manufatti funzioni specifiche all'interno del ciclo produttivo, nell'ottica di sostenere le pratiche di agricoltura ed incrementare il lavoro in zona agricola.

La verifica di coerenza si riferisce al confronto tra gli obiettivi e le azioni della proposta di variante RUE e quelli dei piani sovraordinati: essendo il RUE predisposto in conformità al PSC e dunque pienamente coerente con i piani sovraordinati (PTCP), di seguito si effettua la valutazione di coerenza con gli obiettivi del PSC vigente (6 strategie e 15 linee di azioni), per verificarne la rispondenza ambientale e territoriale.

PSC VIGENTE		AMBITI TEMATICI DELLA VARIANTE RUE				
STRATEGIE	AZIONI DI PIANO	Sviluppo economico	Qualità sociale	Qualità dell'ecosistema	Recupero patrimonio edilizio dismesso	Recupero patrimonio edilizio storico
1. La città non si amplia, si trasforma	Limite all'espansione della città	+	/	+	+	+
	Contenimento della dispersione	+	/	+	+	+
2. La città si trasforma e si rinnova	Una rete di poli di eccellenza: nell'esistente le occasioni per disegnare il futuro	/	/	/	/	/
	Valorizzare la città storica	/	/	/	/	/
3. La città qualifica e riordina l'esistente	Riqualificazione diffusa	/	/	/	+	+
	Riqualificazioni specifiche	/	/	/	+	+
	Un nuovo modo di costruire ed abitare	/	/	/	+	+
4. La città si ammoderna	Mobilità	/	/	/	/	/
	Luoghi per la produzione	+	/	/	/	/
	Sistema commerciale	+	+	/	/	/
5. La città pubblica si rafforza	Azioni per l'edilizia sociale	/	/	/	/	/
	Piano dei servizi	/	/	/	/	/
6. Il territorio riconosce e valorizza le sue risorse	Opportunità di paesaggio	/	+	+	/	/
	Salvaguardare il territorio dell'agricoltura e, insieme, il patrimonio edilizio storico	+	+	+	+	+
	Rete ecologica e biodiversità	/	+	+	/	/

+ Incidenza positiva rispetto agli obiettivi del PSC

/ Nessuna incidenza

La verifica di coerenza mette a confronto, attraverso un sistema tabellare, le strategie e le azioni del PSC vigente con gli obiettivi generali della variante RUE: come mostrano i valori presenti, la variante RUE persegue alcune delle principali azioni individuate dalle strategie del PSC e pertanto risulta coerente sia con le politiche del PSC che con gli strumenti di pianificazioni sovraordinata (PTCP).

Dal punto di vista ambientale, la coerenza tra la variante RUE ed i contenuti della ValSAT del PSC è verificata soprattutto sulla base di due criteri:

- valutazione dell'impatto delle previsioni sull'ambiente;
- verifica degli indicatori di monitoraggio, a partire dal set adottato all'interno della ValSAT del PSC.

4.3 Valutazioni specifiche relative ai diversi ambiti territoriali oggetto di variante

In conformità con quanto previsto dal PSC, che nella relazione illustrativa di Piano (elaborato P1) evidenziava le esigenze edilizie relative alle aziende agricole” (rif. 13.2), la revisione del CAPO 4.7 - TERRITORIO RURALE - INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECNICHE del corpo normativo (elaborato R1) è finalizzata a diversificare ed articolare la disciplina edilizia in base ai differenti connotati degli ambiti agricoli, richiamandone la delimitazione prevista dalla L.R. 20/2000 ed attuata già con il PSC, che articola il territorio rurale in ambito periurbano, paesaggistico e produttivo.

Gli indirizzi che la variante normativa persegue e che risultano coerenti con quanto previsto dal PSC vigente, sono i seguenti:

- individuazione dimensionale dell'unità agricola e relativi parametri edificatori realizzabili tramite intervento diretto, ovvero definizione di una soglia di edificabilità per ettaro e di una soglia di edificabilità complessiva per unità agricola, maggiormente contenuta negli ambiti periurbani e di rilievo paesaggistico, rispetto a quella prevista per gli ambiti ad alta vocazione produttiva;
- diversificazione dei parametri edificatori a seconda che si tratti di un intervento di sviluppo di centri aziendali esistenti o realizzazione di nuovi;
- miglioramento ed adeguamento della funzione abitativa nei centri aziendali esistenti;
- assoggettamento a Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) per gli interventi più consistenti.

In particolare, per tutte le tipologie di unità agricole individuate, ovvero per tutti e tre gli ambiti agricoli, si prevede di:

- favorire il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti, con la possibilità di usufruire dell'intera superficie complessiva, ma con il mantenimento del numero di alloggi massimo realizzabile finalizzato al contenimento del carico urbanistico insediabile;
- consentire ampliamenti ed ammodernamenti per depositi ed allevamenti agricoli (usi d1 e d2), al fine di consolidare l'attività delle aziende agricole, prevedendo idonee misure di mitigazione e compensazione ovvero specifiche indicazioni progettuali per l'impatto paesaggistico, come richiesto dalle NA del PTCP;
- semplificare le procedure per l'insediamento di nuovi centri aziendali di piccole e medie dimensioni, con maggiore attenzione ai temi paesaggistici.

Oltre alla revisione del corpo normativo (elaborato R1) relativo al CAPO 4.7 - TERRITORIO RURALE, la variante prevede anche la revisione del CAPO 4.6 - TERRITORIO RURALE -

DISPOSIZIONI GENERALI per quanto concerne gli articoli relativi agli interventi su edifici esistenti sia tutelati che non soggetti a vincolo di tutela (art. 4.6.3 e art. 4.6.4), comportando la contestuale revisione delle categorie di tutela degli edifici di valore tipologico-testimoniale (elaborato R4). Il RUE infatti individua categorie di tutela degli edifici di pregio storico-tipologico e storico-testimoniale, consentendo interventi di recupero edilizio e di riuso, in primo luogo per le esigenze delle attività agricole, degli imprenditori agricoli, dei servizi all'agricoltura e delle attività agrituristiche, ma anche per un largo ventaglio di altre destinazioni d'uso, fra le quali la residenza, le attività di servizio e terziarie, le attività culturali, sociali-assistenziali, turistiche, ricettive, ricreative, purché siano compatibili con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici e con il livello di infrastrutturazione del territorio rurale, e non comportino limitazioni all'originario servizio delle attività agricole circostanti.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti non soggetti a vincolo di tutela, si prevede che, l'intervento di Ristrutturazione Edilizia nel rispetto di una trasformazione tipologicamente migliorativa e rispettosa dell'ambiente rurale e correttamente inserita nel paesaggio circostante, consenta uno scostamento, rispetto ai preesistenti sagoma e sedime, non superiore al 20%. Per quanto riguarda invece la possibilità di accorpamenti e riasseti dei diversi corpi incongrui dell'insediamento rurale, attraverso la ristrutturazione urbanistica con permesso di costruire convenzionato e valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio potranno essere valutati scostamenti di sedime e sagoma di entità superiore.

Per quanto attiene, gli edifici tutelati presenti in territorio rurale, la categoria di tutela relativa alla Ristrutturazione Edilizia, assume natura presuntiva, costituendo punto di riferimento per il progetto conservativo dell'intervento edilizio e viene confermata a seguito dell'analisi delle stratificazioni storiche, che permetterà di individuare gli elementi tipologici, testimoniali ed architettonici, caratterizzanti l'edificio.

L'obiettivo è il mantenimento dell'edificio originario, evitando di norma la demolizione e ricostruzione, ovvero il recupero del patrimonio edilizio, ricercando le soluzioni conservative più appropriate ed approfondendo gli aspetti strutturali.

Per edifici di valore tipologico-testimoniale in categoria 3a la cui perizia sulla conservabilità delle componenti originarie sarà negativa, si potranno prevedere interventi diversi rispetto alla categoria di tutela individuata nell'elaborato R4, tra cui la possibilità di demolizione e ricostruzione parziale o totale senza modifica della sagoma, sedime e volume.

Per tali interventi, si dovrà inoltre recepire parere favorevole da parte della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP).

Per gli edifici di valore tipologico-testimoniale in categoria 3b, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia (RE) si prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato, purché il volume, la sagoma e il sedime sia mantenuto pari a quello preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'accessibilità, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico).

Perseguendo l'obiettivo generale del recupero, la normativa prescrive inoltre che l'intervento dovrà rispettare gli obiettivi di qualità dell'allegato 4 delle NA del PTCP e che la CQAP potrà approfondire e valutare soluzioni progettuali differenti al fine di armonizzare soluzioni contemporanee con il contesto rurale e storico.

Gli effetti della variante descritta risultano monitorati per quanto riguarda le componenti ambientali contenute nella relazione di PSC quali acqua, aria, suolo (sicurezza e bonifica), inquinamento (acustico e luminoso), mobilità, requisiti tecnici degli edifici, paesaggio, in quanto gli interventi, tramite adeguate disposizioni normative, concorrono al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei con visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone. Per ottemperare a tale finalità si prevede che per tutti gli interventi di RE con demolizione e ricostruzione e NC la richiesta del titolo edilizio dovrà essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo. In particolare sia le nuove edificazioni sia gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento degli edifici aziendali esistenti dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici esistenti, escludendo l'edificazione sparsa e nel caso si realizzino edifici o strutture differenti si dovranno prevedere opportuni sistemi di ambientazione con particolare riferimento ai punti di vista di maggiore pregio e o maggiormente frequenti. Si dovranno inoltre rispettare indicazioni progettuali inerenti a:

- impatto paesaggistico;
- leggibilità di spazi;
- permeabilità in zona agricola.

Inoltre la progettazione (ed attuazione) degli interventi dovrà essere rispettosa degli indirizzi generali in relazione a piani, programmi e progetti attinenti, nonché sottostare ai pareri acquisiti dagli enti competenti (Bonifica, AUSL, ARPA, ecc.) nel rispetto delle norme discendenti dalle disposizioni contenute nei Piani Territoriali di livello superiore, ovvero dai vincoli di tutela e salvaguardia del territorio delineati negli strumenti urbanistici sovraordinati (Piano Territoriale Paesistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Strutturale Comunale).

L'assunzione degli elementi di sintesi valutativa definiti a seguito del rilievo dello stato di fatto sul territorio rurale, è riportata mediante l'individuazione dei Punti di Forza e di Debolezza (Analisi Swot semplificata) che consente di evidenziare in maniera efficace le vocazioni/opportunità di sviluppo del territorio, e nel contempo, mettere in luce le possibili criticità/rischi.

Componente ambientale: ACQUA <i>(smaltimento e risparmio)</i>	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<p>Ricognizione rispetto alle componenti riguardanti le infrastrutture di servizio grazie al PRAA.</p> <p>Nel recupero dell'esistente si garantisce l'efficienza e la qualità della rete degli scarichi esistenti e dell'approvvigionamento idrico.</p> <p>Salvaguardia delle emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli..)</p> <p>Gli insediamenti dovranno adeguare il loro sistema di scarico alla normativa sulla tutela delle acque dall'inquinamento</p>	<p>Qualità acque superficiali naturali a rischio di contaminazione.</p> <p>Gli interventi, soprattutto quelli soggetti a PRAA, dovranno essere indirizzati ad una riduzione del rischio idraulico e del consumo idrico.</p>
Componente ambientale: ARIA <i>(emissioni Co2)</i>	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<p>Emissioni: in corrispondenza del territorio periurbano vengono disincentivati insediamenti produttivi di rilevanza, orientandone la collocazione nel territorio ad alta vocazione produttiva.</p>	<p>L'ampliamento delle produzioni ed attività già insediate può produrre maggiori emissioni inquinanti.</p>

Componente ambientale: SUOLO <i>(sicurezza geotecnica/sismica e bonifica)</i>	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<p>La capacità ad uso agricolo è implementata secondo le attività già presenti e le caratteristiche specifiche di ogni ambito territoriale. Salvaguardia e tutela dell'agricoltura.</p> <p>Nel recupero del patrimonio edilizio esistente si prevede l'adeguamento alla normativa antisismica degli edifici.</p> <p>Riduzione del consumo di suolo prescrivendo il recupero degli edifici esistenti prima della nuova costruzione e di norma ridotta l'edificazione sparsa.</p> <p>Nell'inserimento paesaggistico riconoscimento volto alla cura ed alla tutela degli elementi morfologici di pregio.</p> <p>Richiesta di maggiore permeabilità dei suoli.</p>	<p>Incidenza capillare relativa ad interventi specifici e non estesa a tutto il territorio.</p>
Componente ambientale: INQUINAMENTO <i>(acustico - luminoso)</i>	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<p>Modesta interferenza per quanto riguarda gli impatti derivanti dalle possibilità di ampliamento.</p> <p>Allontanamento della produzione intensiva dal territorio urbanizzato.</p>	<p>L'ampliamento delle produzioni ed attività già insediate può produrre maggiori emissioni inquinanti</p>
Componente ambientale: MOBILITA'	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<p>Incremento della produzione a km0, con conseguente diminuzione dell'utilizzo di automezzi inquinanti, sia per il trasporto che per l'acquisto.</p> <p>Implementazione di itinerari didattici e turistici e di percorsi ciclopedonali grazie all'inserimento paesaggistico.</p>	<p>Traffico di attraversamento implementato per la fruizione didattica, sociale e di acquisto di prodotti a coltivazione locale (modesta interferenza).</p> <p>Rete di viabilità ridotta in relazione alle esigenze di ampliamento delle aziende in zona ad alta vocazione produttiva</p>

Componente ambientale: REQUISITI TECNICI EDIFICI

(efficienza energetica contenimento gas-serra)

PUNTI DI FORZA

Possibilità di intervento contenute e limitate alle esigenze di produzione, favorendo il recupero e la ristrutturazione prima della nuova edificazione, da assoggettare alle normative vigenti in materia di requisiti tecnici prestazionali.

Normativa specifica per gli edifici tutelati con vincoli alle tipologie e alle componenti originarie e assentibilità tramite parere favorevole della CQAP.

Valorizzazione storica del territorio.

Possibilità di realizzazione di manufatti temporanei costituiti da materiali ecosostenibili in relazione ad attività di orticoltura di tipo sociale e di attività di vendita di prodotti agricoli.

Possibilità di costruzione di hangar con materiali leggeri ed amovibili per gli usi d1.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Difficoltà di recupero e ristrutturazione a fronte di impegni economici rilevanti.

Componente ambientale: PAESAGGIO

(biodiversità e rete ecologica)

PUNTI DI FORZA

Per nuove edificazioni o interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento degli edifici aziendali esistenti, sono declinate in modo puntuale le indicazioni progettuali di corretto inserimento paesaggistico, leggibilità degli spazi, permeabilità, biodiversità.

L'assoggettamento al PRAA, approvato in Giunta Comunale e l'inserimento in POC, garantiscono un maggiore governo delle trasformazioni: si prevedono valutazioni specifiche dei progetti, dei loro impatti nonché la definizione di misure compensative e mitigative.

PUNTI DI DEBOLEZZA

Rete ecologica: necessità di implementazione.
Contesto paesaggistico: implementazione di elementi di interesse naturale e antropico per la caratterizzazione del territorio.

4.3.1. Ambiti agricoli periurbani (art. 4.7.4 RUE)

Definizione

Gli ambiti agricoli periurbani sono individuati di norma nelle parti del territorio limitrofe ai centri urbani ovvero in quelle intercluse tra più aree urbanizzate, aventi una elevata contiguità insediativa. La pianificazione, in questi ambiti, persegue il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario diretta a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero e a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali (ALLEGATO CAPO A - IV TERRITORIO RURALE art. A-20 L.R. 20/2000).

Obiettivi

Le strategie principali perseguite per questo ambito sono quelle di:

- promuovere il sistema produttivo locale e lo sviluppo delle attività agricole quali presidi del territorio, incentivando le unità agricole familiari (<3ha) (> *ambito: sviluppo economico*);
- salvaguardare l'ambito agricolo nella sua connotazione naturale-ambientale, valorizzando le capacità naturalistiche e la biodiversità (> *ambito: qualità dell'ecosistema*);
- promuovere una compresenza di funzioni (multifunzionalità) che fornisca servizi alla popolazione urbana (> *ambito: qualità sociale*).

Strategie e azioni

AMBITO	STRATEGIA	AZIONI	NORME
Sviluppo economico	Rafforzare il sistema produttivo agricolo per incentivare il lavoro	Semplificazione degli atti e tempistiche più brevi per gli interventi in territorio agricolo	Convenzioni e atti d'obbligo standard
	Favorire forme di agricoltura sostenibile e produzioni di qualità, salvaguardando i saperi e la capacità produttiva dell'imprenditore agricolo e riconoscendo l'identità rurale nel suo legame con il lavoro e le produzioni tipiche	Promozione delle unità agricole di tipo familiare e degli allevamenti per la zootecnia minore, tutelando l'attività agricola tipica locale e sviluppando le filiere corte dei prodotti agricoli	Ampliamenti e NC per depositi ed allevamenti per aziende <3 ha Nuovi centri aziendali < 3ha tramite IED
	Incentivare la produzione	Avvicendamento colturale	Maggiore diversificazione delle colture consentite nelle serre

	Monitorare la produzione	Analisi economica e contabilità ambientale della produzione agroalimentare	
	Assicurare quantità necessaria di residenza, funzionale all'incremento del lavoro in territorio agricolo, garantendo nel contempo la tutela del territorio	Recupero del patrimonio edilizio dismesso a fini abitativi	Numero di alloggi insediabili pari a quello della normativa vigente ma possibilità di recupero dell'intera superficie
Qualità dell'ecosistema	Valorizzare l'ambiente come elemento fondante del territorio	Azioni di salvaguardia ambientale, attraverso la gestione degli interventi ammissibili in ciascun ambito agricolo	Disciplina edilizia articolata e suddivisa in base alle specificità e ai differenti connotati degli ambiti agricoli
	Valorizzare le capacità naturalistiche e la biodiversità (mantenimento e tutela della cintura verde)	Interventi di mitigazione, compensazione e ricostituzione della rete ecologica	Misure compensative (piantumazione alberi, arbusti e nuove misure per impatto paesaggistico)
	Tutelare il sistema edificatorio-storico esistente e il suo rapporto con l'ambiente agricolo	Priorità al recupero e alla ristrutturazione rispetto alla nuova costruzione	Ristrutturazione edifici esistenti, recuperando intera superficie
Qualità sociale	Incentivare le forme di cooperazione	Rete di imprese locali per integrare l'offerta di prodotti e servizi	
	Multifunzionalità (attività diverse da quella agricola ma compatibili con essa e con l'ambiente circostante) ; differenziazione del reddito dell'imprenditore agricolo e promozione delle aziende agricole quali centri di presidio del territorio	Favorire la didattica, formazione e collaborazione con le scuole	
		Ospitalità, offerta di servizi integrati alla produzione e vendita	
		Commercializzazione diretta e indiretta dei prodotti in città	Possibilità di vendita diretta e trasformazioni di prodotti senza cambio d'uso
Riconoscere un ruolo sociale all'agricoltura	Allargamento dei soggetti aventi titolo (cooperative sociali) e possibilità di insediare strutture a carattere sociale	Soggetti aventi titoli e usi connessi alle attività sociali	

Valutazioni

La nuova disciplina normativa prevista per l'ambito agricolo periurbano intende consolidare e sviluppare le unità agricole di tipo familiare già esistenti (< 3ha), la cui attività è collegata alle eccellenza e ai prodotti tipici, ovvero favorire e promuoverne l'insediamento di nuove, in

qualità di centri di presidio del territorio, che svolgono attività di trasformazione leggera e di produzione di prodotti ovvero che offrono servizi integrati alla produzione e vendita.

In particolare, l'impianto normativo si suddivide in base agli usi insediabili:

- Residenza (uso a1)

La nuova disciplina normativa, per incentivare e favorire il recupero (come previsto dalle *“Linee guida per la disciplina del territorio rurale”* - allegato 4 delle NA del PTCP), inserisce la possibilità di recuperare l'intera superficie del patrimonio edilizio dismesso a fini abitativi tramite ristrutturazione edilizia (RE), pur riconfermando il numero massimo di alloggi realizzabili, previsto dalla normativa vigente (3 alloggi), e prevedendo che tale alloggi vengano realizzati all'interno di un unico corpo di fabbrica. Tale numero massimo di alloggi è superabile, fino ad un massimo di 5 (sempre nel rispetto del volume totale esistente), per l'insediamento delle seguenti categorie: familiari collaboratori, imprenditori agricoli, operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time, salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

L'incentivo al recupero e alla rigenerazione di tale patrimonio consente di operare dunque su aree già edificate, senza prevedere aumenti rispetto al carico insediativo già previsto dal RUE e senza comportare nuovo consumo di suolo.

La nuova costruzione (NC) viene permessa solo nel caso in cui la superficie recuperabile sia inferiore della soglia di 350 mq e fino al raggiungimento di tale SC massima e di un numero di alloggi realizzabili pari a quello previsto per gli interventi di RE.

La nuova disciplina, nonostante semplifichi tali processi di recupero, prevedendo possibilità di realizzare interventi edilizi diretti (IED), fornisce anche soglie e modalità tali da garantire un adeguato governo delle trasformazioni, rispettando le indicazioni strategiche dettate dal PSC.

Gli interventi maggiormente significativi, di ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione, sono assoggettati a Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA), garantendo pertanto il governo degli interventi di trasformazione.

Attraverso PRAA infatti è possibile superare il limite previsto per gli interventi edilizi diretti, prevedendo la possibilità di RE, recuperando tutta la SC a fini abitativi (massimo 5 alloggi) ovvero NC, solo se la SC recuperata a fini abitativi risulti inferiore a 500 mq e fino al raggiungimento di tale SC massima e 5 alloggi.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

- Depositi (uso d1)

Al fine di favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo periurbano, le attività delle unità agricole di tipo familiare (<3ha), la normativa prevede la possibilità di realizzare interventi di RE e NC, attraverso intervento edilizio diretto (IED), stabilendo una SC massima realizzabile. Per quanto riguarda invece le unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) e di tipo produttivo (>10ha), si conferma quanto previsto dalla normativa vigente.

Nel caso in cui SC esistente sia maggiore, è ammesso un ampliamento del 20%.

Si conferma inoltre che con PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile, in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti, e che con il POC si governano gli interventi che non rientrano nei suddetti limiti.

Inoltre, in relazione alle attività di orticoltura di tipo sociale, si procede ad uno snellimento della normativa per essere in linea con le tipologie odierne di coltivazioni, in particolare in ambito periurbano è ammessa la realizzazione di manufatti temporanei, costituiti da materiali ecosostenibili che garantiscano spazi, manufatti e strutture (removibili e privi di fondazioni ed impianti), nonché finalizzate all'attività di vendita diretta di prodotti agricoli, non comportante dunque richiesta di cambio d'uso.

- Allevamenti agricoli (uso d2)

Come già esplicitato per “Depositi (uso d1)”, la normativa è volta a favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo periurbano, le unità agricole di tipo familiare (<3ha), che svolgono anche attività di fruizione ovvero attività didattica (di formazione e collaborazione con le scuole). Pertanto, si prevede la possibilità, tramite intervento edilizio diretto (IED), per le sole unità agricole di tipo familiare, di realizzare il recupero di edifici esistenti ed il loro ampliamento ovvero, nel caso in cui non esistano edifici esistenti da recuperare/ampliare, la possibilità di realizzare nuovi corpi edilizi ubicati in prossimità degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda invece le unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) e di tipo produttivo (>10ha), si prevede la possibilità di ampliamento (20%) della SC esistente.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

- Centri agricoli aziendali

In coerenza con la strategia dell'ambito, solo per le unità agricole di tipo familiare (<3ha), la normativa consente il recupero degli edifici esistenti ad uso abitativo per realizzare NC per usi d1 e d2 (limitatamente ad allevamenti di zootecnia minore), prevedendo una SC massima

edificabile.

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ad hangar, costituite da materiali leggeri, che dovranno essere smantellate in caso di cessato utilizzo. Si prevede inoltre la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto o a rapido accrescimento.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano comunque demandati alla disciplina del POC.

Le modifiche normative introdotte sono in linea con quanto il PSC vigente persegue per l'ambito agricolo periurbano (art. 3.8 comma 6 delle NA), ovvero lo sviluppo di specifiche azioni progettuali per sostenere il mantenimento delle attività produttive agricole, orientandole ad assumere connotati di multifunzionalità, a fornire servizi plurimi alla popolazione urbana (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, a definire le modalità di effettuazione delle pratiche agricole ai fini della minimizzazione delle interferenze con gli altri usi ivi presenti o previsti.

Pertanto tali modifiche sono coerenti con le valutazioni di carattere generale di cui al cap. 4.3, ultimo paragrafo. Si può confermare dunque che gli effetti della variante descritta saranno puntualmente monitorati sia dagli strumenti di governo del territorio sovraordinati posti a tutela ambientale, che dalle procedure attuative previste dalle presenti norme.

4.3.2. Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 4.7.5 RUE)

Definizione

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si caratterizzano per l'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale, con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. La pianificazione, in questi ambiti, persegue la salvaguardia delle attività agrarie ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio, la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici (ALLEGATO CAPO A - IV TERRITORIO RURALE art. A-18 L.R. 20/2000).

Obiettivi

Le strategie principali perseguite per questo ambito sono quelle di:

- promuovere il sistema produttivo locale e preservare la conduzione agricola e zootecnica delle aziende insediate, incentivando le unità agricole familiari (<3ha) ed aziendali (3ha-10ha), favorendo interventi e sistemazioni agro-ambientali (*> ambito: sviluppo economico*);
- conservare e tutelare il paesaggio rurale ed il patrimonio naturalistico con funzione di miglioramento della rete ecologica, attraverso opere di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico di impianti e manufatti (*> ambito: qualità dell'ecosistema*);
- promuovere e potenziare la multifunzionalità delle aziende agricole e delle attività integrative del reddito (*> ambito: qualità sociale*).

Strategie e azioni

AMBITO	STRATEGIA	AZIONI	NORME
Sviluppo economico	Rafforzare il sistema produttivo agricolo per incentivare il lavoro	Semplificazione degli atti e tempistiche più brevi per gli interventi in territorio agricolo	Convenzioni e atti d'obbligo standard
	Favorire forme di agricoltura sostenibile e produzioni di qualità, salvaguardando i saperi e la capacità produttiva dell'imprenditore agricolo e riconoscendo l'identità rurale nel suo legame con il lavoro e le produzioni tipiche	Promozione delle unità agricole di tipo familiare e aziendale, tutelando l'attività agricola tipica locale e sviluppando le filiere dei prodotti agricoli	Ampliamenti e NC per depositi ed allevamenti per aziende <10 ha Nuovi centri aziendali per aziende < 10ha con PRAA

	Incentivare la produzione	Avvicendamento colturale	Maggiore diversificazione delle colture consentite nelle serre
	Monitorare la produzione	Analisi economica e contabilità ambientale della produzione agroalimentare	
	Assicurare quantità necessaria di residenza, funzionale all'incremento del lavoro in territorio agricolo, garantendo nel contempo la tutela del territorio	Recupero del patrimonio edilizio dismesso a fini abitativi	Numero di alloggi insediabili pari a quello della normativa vigente ma possibilità di recupero dell'intera superficie
Qualità dell'ecosistema	Valorizzare l'ambiente come elemento fondante del territorio	Azioni di salvaguardia ambientale, attraverso la gestione degli interventi ammissibili in ciascun ambito agricolo	Disciplina edilizia articolata e suddivisa in base alle specificità e ai differenti connotati degli ambiti agricoli
	Valorizzare le capacità naturalistiche e la biodiversità (mantenimento e tutela della cintura verde)	Interventi di mitigazione, compensazione e ricostituzione della rete ecologica	Misure compensative (piantumazione alberi, arbusti e nuove misure per impatto paesaggistico)
	Tutelare il sistema edificatorio-storico esistente e il suo rapporto con l'ambiente agricolo	Priorità al recupero e alla ristrutturazione rispetto alla nuova costruzione	Ristrutturazione edifici esistenti, recuperando intera superficie
Qualità sociale	Incentivare le forme di cooperazione	Rete di imprese locali per integrare l'offerta di prodotti e servizi	
	Multifunzionalità (attività diverse da quella agricola ma compatibili con essa e con l'ambiente circostante) ; differenziazione del reddito dell'imprenditore agricolo e promozione delle aziende agricole quali centri di presidio del territorio	Commercializzazione diretta e indiretta dei prodotti in città	Possibilità di vendita diretta e trasformazioni di prodotti senza cambio d'uso
	Riconoscere un ruolo sociale all'agricoltura	Allargamento dei soggetti aventi titolo (cooperative sociali) e possibilità di insediare strutture a carattere sociale	Soggetti aventi titoli e usi connessi alle attività sociali

Valutazioni

La nuova disciplina normativa prevista per l'ambito agricolo periurbano intende consolidare e sviluppare le unità agricole di tipo familiare (<3ha) e quelli di tipo aziendale (3ha-10ha) già esistenti, la cui attività e multifunzionalità è collegata alle eccellenza e ai prodotti tipici,

ovvero favorire e promuoverne l'insediamento di nuove, in qualità di centri di presidio del territorio, che svolgono attività di trasformazione leggera e di produzione di prodotti ovvero che offrono servizi integrati alla produzione e vendita.

In particolare, l'impianto normativo si suddivide in base agli usi insediabili:

- Residenza (uso a1)

La nuova disciplina normativa, per incentivare e favorire il recupero (come previsto dalle *“Linee guida per la disciplina del territorio rurale”* - allegato 4 delle NA del PTCP) , inserisce la possibilità di recuperare l'intera superficie del patrimonio edilizio dismesso a fini abitativi tramite ristrutturazione edilizia (RE), pur riconfermando il numero massimo di alloggi realizzabili, previsto dalla normativa vigente (3 alloggi), e prevedendo che tale alloggi vengano realizzati all'interno di un unico corpo di fabbrica. Tale numero massimo di alloggi è superabile, fino ad un massimo di 5 (sempre nel rispetto del volume totale esistente), per l'insediamento delle seguenti categorie: familiari collaboratori, imprenditori agricoli, operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time, salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

L'incentivo al recupero e alla rigenerazione di tale patrimonio consente di operare dunque su aree già edificate, senza prevedere aumenti rispetto al carico insediativo già previsto dal RUE e senza comportare nuovo consumo di suolo.

La nuova costruzione (NC) viene permessa solo nel caso in cui la superficie recuperabile sia inferiore della soglia di 350 mq e fino al raggiungimento di tale SC massima e di un numero di alloggi realizzabili pari a quello previsto per gli interventi di RE.

La nuova disciplina, nonostante semplifichi tali processi di recupero, prevedendo possibilità di realizzare interventi edilizi diretti (IED), fornisce anche soglie e modalità tali da garantire un adeguato governo delle trasformazioni, rispettando le indicazioni strategiche dettate dal PSC.

Gli interventi maggiormente significativi, di ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione, sono assoggettati a Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA), garantendo pertanto il governo degli interventi di trasformazione.

Attraverso PRAA infatti è possibile superare il limite previsto per gli interventi edilizi diretti, prevedendo la possibilità di RE, recuperando tutta la SC a fini abitativi (massimo 5 alloggi) ovvero NC, solo se la SC recuperata a fini abitativi risulti inferiore a 500 mq e fino al raggiungimento di tale SC massima e 5 alloggi. Solo in casi specifici e motivati di ampliamento e qualificazione aziendale, potrà essere attuata, sempre tramite PRAA, la NC per un massimo di 350 mq e 2 alloggi.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

- Depositi (uso d1)

Al fine di favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo periurbano, le attività delle unità agricole di tipo familiare (<3ha) e aziendale (3ha-10ha), la normativa prevede la possibilità di realizzare interventi di RE e NC, attraverso intervento edilizio diretto (IED), stabilendo una SC massima realizzabile ovvero, nel caso in cui SC esistente sia maggiore, si prevede la possibilità di ampliamento del 20%. Per quanto riguarda invece le unità agricole di tipo produttivo (>10ha), si conferma quanto previsto dalla normativa vigente, stabilendo un leggero incremento della SC massima realizzabile ovvero, nel caso in cui SC esistente sia maggiore, prevedendo la possibilità di ampliamento del 20%.

Si conferma inoltre che con PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile, in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti, e che con il POC si governano gli interventi che non rientrano nei suddetti limiti.

- Allevamenti agricoli (uso d2)

Come già esplicitato per “Depositi (uso d1)”, la normativa è volta a favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo paesaggistico, la presenza degli allevamenti esistenti, per i quali sono ammessi interventi di tipo conservativo ovvero di interventi di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione di edifici necessari per migliorare il benessere animale o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, ovvero di interventi di riuso di edifici preesistenti costruiti per tale uso e dismessi o diversamente usati.

La normativa prevede, attraverso intervento edilizio diretto (IED), interventi di NC e RE per le unità agricole di tipo familiare (<3ha), consolidando pertanto l'attività di tali unità agricole, considerate come centri di presidio del territorio, la cui attività assume carattere non solo produttivo ma anche sociale e di fruizione. Nel caso in cui la SC esistente sia superiore agli indici previsti, si prevede la possibilità di ampliamento (20%) della SC esistente.

Si conferma quanto previsto dalla normativa vigente e si applicano tali indici alle unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) e produttivo (>10ha).

Tramite PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

- Centri agricoli aziendali

In coerenza con la strategia dell'ambito, solo per le unità agricole di tipo familiare (<3ha), la

normativa consente la NC, correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo, attraverso intervento edilizio diretto (IED).

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ad hangar, costituite da materiali leggeri, che dovranno essere smantellate in caso di cessato utilizzo. Si prevede inoltre la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto o a rapido accrescimento.

Per le unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) è necessaria l'approvazione in Giunta Comunale di PRAA.

Per nuovi centri agricoli di tipo produttivo (>10ha) è necessaria la programmazione in POC.

Le modifiche normative introdotte sono in linea con quanto il PSC vigente persegue per l'ambito agricolo paesaggistico (art. 3.8 comma 4 delle NA), ovvero la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat, della biodiversità e della qualità paesaggistica ed ambientale del contesto, anche attraverso opere di mitigazione e per il corretto inserimento nel paesaggio di impianti e manufatti produttivi. Pertanto tali modifiche sono coerenti con le valutazioni di carattere generale di cui al cap. 4.3, ultimo paragrafo. Si può confermare dunque che gli effetti della variante descritta saranno puntualmente monitorati sia dagli strumenti di governo del territorio sovraordinati posti a tutela ambientale, che dalle procedure attuative previste dalle presenti norme.

4.3.3. Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 4.7.6 RUE)

Definizione

Gli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola sono individuati di norma nelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

Tali ambiti risultano idonei per attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

La pianificazione, in questi ambiti, persegue la tutela e la conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendo la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola, nonché la promozione dello sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazioni (ALLEGATO CAPO A - IV TERRITORIO RURALE art. A-19 L.R. 20/2000).

Obiettivi

Le strategie principali perseguite per questo ambito sono quelle di:

- tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, rafforzando e sostenendo la competitività e la struttura del sistema agricolo e zootecnico (di medio-grande dimensione), mantenendo il carattere specifico dell'ambito, afferente alla produzione e al lavoro (> *ambito: sviluppo economico*);
- migliorare la qualità ambientale del territorio rurale, attraverso la riduzione degli impatti delle attività agricole in contesti di fragilità ambientale ed insediativa e l'incentivazione di interventi di rinaturazione e di opere di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico di impianti e manufatti (> *ambito: qualità dell'ecosistema*);
- promuovere e potenziare la multifunzionalità delle aziende agricole e delle attività integrative del reddito (> *ambito: qualità sociale*).

Strategie e azioni

AMBITO	STRATEGIA	AZIONI	NORME
Sviluppo economico	Rafforzare il sistema produttivo agricolo per incentivare il lavoro	Semplificazione degli atti e tempistiche più brevi per gli interventi in territorio agricolo	Convenzioni e atti d'obbligo standard
	Favorire forme di agricoltura sostenibile e produzioni di qualità, salvaguardando i saperi e la capacità produttiva dell'imprenditore agricolo e riconoscendo l'identità rurale nel suo legame con il lavoro e le produzioni tipiche	Promozione delle unità agricole, tutelando l'attività agricola tipica locale e sviluppando le filiere dei prodotti agricoli	Ampliamenti e NC per depositi ed allevamenti per tutte le tipologie di unità agricole. Nuovi centri aziendali < 10ha tramite PRAA approvato in GC e favorire i processi di accorpamento e frazionamento fino a 10ha
	Incentivare la produzione	Avvicendamento colturale	Maggiore diversificazione delle colture consentite nelle serre
	Monitorare la produzione	Analisi economica e contabilità ambientale della produzione agroalimentare	
	Assicurare quantità necessaria di residenza, funzionale all'incremento del lavoro in territorio agricolo, garantendo nel contempo la tutela del territorio	Recupero del patrimonio edilizio dismesso a fini abitativi	Numero di alloggi insediabili pari a quello della normativa vigente ma possibilità di recupero dell'intera superficie
Qualità dell'ecosistema	Valorizzare l'ambiente come elemento fondante del territorio	Azioni di salvaguardia ambientale, attraverso la gestione degli interventi ammissibili in ciascun ambito agricolo	Disciplina edilizia articolata e suddivisa in base alle specificità e ai differenti connotati degli ambiti agricoli
	Valorizzare le capacità naturalistiche e la biodiversità (mantenimento e tutela della cintura verde)	Interventi di mitigazione, compensazione e ricostituzione della rete ecologica	Misure compensative (piantumazione alberi, arbusti e nuove misure per impatto paesaggistico)
	Tutelare il sistema edificatorio-storico esistente e il suo rapporto con l'ambiente agricolo	Priorità al recupero e alla ristrutturazione rispetto alla nuova costruzione	Ristrutturazione edifici esistenti, recuperando intera superficie
Qualità sociale	Incentivare le forme di cooperazione	Rete di imprese locali per integrare l'offerta di prodotti e servizi	

	Multifunzionalità (attività diverse da quella agricola ma compatibili con essa e con l'ambiente circostante) ; differenziazione del reddito dell'imprenditore agricolo e promozione delle aziende agricole quali centri di presidio del territorio	Commercializzazione diretta e indiretta dei prodotti in città	Possibilità di vendita diretta e trasformazioni di prodotti senza cambio d'uso
	Riconoscere un ruolo sociale all'agricoltura	Allargamento dei soggetti aventi titolo (cooperative sociali) e possibilità di insediare strutture a carattere sociale	Soggetti aventi titoli e usi connessi alle attività sociali

Valutazioni

La nuova disciplina normativa prevista per l'ambito agricolo periurbano intende consolidare e sviluppare le unità agricole di tipo produttivo (>10ha) favorendo i processi di accorpamento e frazionamento per l'ammodernamento dei centri aziendali, ovvero consolidare le eventuali attività relative alle unità agricole familiari (<3ha) e aziendali (3ha-10ha), in qualità di centri di presidio del territorio, che svolgono attività di trasformazione leggera e di produzione di prodotti e che offrono servizi integrati alla produzione e vendita.

In particolare, l'impianto normativo si suddivide in base agli usi insediabili:

- Residenza (uso a1)

La nuova disciplina normativa, per incentivare e favorire il recupero (come previsto dalle "Linee guida per la disciplina del territorio rurale" - allegato 4 delle NA del PTCP) , inserisce la possibilità di recuperare l'intera superficie del patrimonio edilizio dismesso a fini abitativi tramite ristrutturazione edilizia (RE), pur riconfermando il numero massimo di alloggi realizzabili, previsto dalla normativa vigente (3 alloggi), e prevedendo che tale alloggi vengano realizzati all'interno di un unico corpo di fabbrica. Tale numero massimo di alloggi è superabile, fino ad un massimo di 5 (sempre nel rispetto del volume totale esistente), per l'insediamento delle seguenti categorie: familiari collaboratori, imprenditori agricoli, operatori agricoli con rapporto di lavoro part-time, salariati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

L'incentivo al recupero e alla rigenerazione di tale patrimonio consente di operare dunque su aree già edificate, senza prevedere aumenti rispetto al carico insediativo già previsto dal RUE e senza comportare nuovo consumo di suolo.

La nuova costruzione (NC) viene permessa solo nel caso in cui la superficie recuperabile sia

inferiore della soglia di 350 mq e fino al raggiungimento di tale SC massima e di un numero di alloggi realizzabili pari a quello previsto per gli interventi di RE.

La nuova disciplina, nonostante semplifichi tali processi di recupero, prevedendo possibilità di realizzare interventi edilizi diretti (IED), fornisce anche soglie e modalità tali da garantire un adeguato governo delle trasformazioni, rispettando le indicazioni strategiche dettate dal PSC.

Gli interventi maggiormente significativi, di ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione, sono assoggettati a Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA), garantendo pertanto il governo degli interventi di trasformazione. Attraverso PRAA infatti è possibile superare il limite previsto per gli interventi edilizi diretti, prevedendo la possibilità di RE, recuperando tutta la SC a fini abitativi (massimo 5 alloggi) ovvero NC, solo se la SC recuperata a fini abitativi risulti inferiore a 500 mq e fino al raggiungimento di tale SC massima e 5 alloggi. Solo in casi specifici e motivati di ampliamento e qualificazione aziendale, potrà essere attuata, sempre tramite PRAA, la NC per un massimo di 350 mq e 2 alloggi.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

- Depositi (uso d1)

Al fine di favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, le attività delle unità agricole si prevedono interventi di RE e NC, attraverso intervento edilizio diretto (IED), stabilendo una SC massima realizzabile ovvero definendo un indice di superficie realizzabile per ettaro. Nel caso in cui SC esistente sia maggiore, si prevede la possibilità di ampliamento del 20%.

Si conferma inoltre che con PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile, in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti, e che con il POC si governano gli interventi che non rientrano nei suddetti limiti.

- Allevamenti agricoli (uso d2)

Come già esplicitato per "Depositi (uso d1)", la normativa è volta a favorire e consolidare, all'interno dell'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, la presenza degli allevamenti esistenti, per i quali sono ammessi interventi di tipo conservativo ovvero di interventi di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione di edifici necessari per migliorare il benessere animale o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, ovvero di interventi di riuso di edifici preesistenti costruiti per tale uso e dismessi o diversamente usati.

La normativa prevede, attraverso intervento edilizio diretto (IED), interventi di NC e RE per le unità agricole di tipo familiare (<3ha), consolidando pertanto l'attività di tali unità agricole,

considerate come centri di presidio del territorio, la cui attività assume carattere non solo produttivo ma anche sociale e di fruizione. Nel caso in cui la SC esistente sia superiore agli indici previsti, si prevede la possibilità di ampliamento (20%) della SC esistente.

Si confermano gli indici previsto dalla normativa vigente, applicandoli alle unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha) e produttivo (>10ha), incrementando leggermente la SC massima edificabile. Tramite PRAA è possibile superare la SC massima e la SC edificabile in rapporto alla superficie aziendale e al sedime degli edifici esistenti.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

- Centri agricoli aziendali

La normativa, per le unità agricole di tipo familiare (<3ha), consente la NC per depositi (uso d1) ed allevamenti agricoli (uso d2), correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo, prevedendo un indice di SC per ettaro, attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo. Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture ad hangar, costituite da materiali leggeri, che dovranno essere smantellate in caso di cessato utilizzo. Si prevede inoltre la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto o a rapido accrescimento.

Per le unità agricole di tipo aziendale (3ha-10ha), si prevede la possibilità di insediare usi d1 e d2 tramite PRAA approvato in Giunta Comunale, mentre per le unità agricole di tipo produttivo (>10ha) si prevede, sempre tramite PRAA approvato in Giunta Comunale, la possibilità di frazionamento, per aziende <10ha, e accorpamento fino a 10ha.

Interventi che non rientrano nei suddetti limiti, restano demandati alla disciplina del POC.

Le modifiche normative introdotte sono in linea con quanto il PSC vigente persegue per l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (art. 3.8 comma 5 delle NA), ovvero 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 della salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici. Si disciplina, inoltre, la conservazione, il miglioramento e l'adeguamento degli impianti, delle strutture e delle dotazioni aziendali necessarie alla produttività dell'azienda.

Pertanto tali modifiche sono coerenti con le valutazioni di carattere generale di cui al cap. 4.3, ultimo paragrafo. Si può confermare dunque che gli effetti della variante descritta saranno puntualmente monitorati sia dagli strumenti di governo del territorio sovraordinati posti a tutela ambientale, che dalle procedure attuative previste dalle presenti norme.

4.4 Sintesi delle valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriali dei contenuti del RUE oggetto di variante

Le modifiche proposte dalla variante al RUE in ordine alla sostenibilità ambientale sono state considerate secondo le seguenti componenti ambientali: acqua, nelle due accezioni di smaltimento e di risparmio idrico; aria, principalmente emissioni di CO₂; suolo, in relazione alla sicurezza geotecnica e sismica, nonché alla bonifica dei siti contaminati; inquinamento acustico e luminoso; mobilità; requisiti tecnici degli edifici, in particolare efficienza energetica e contenimento effetto gas-serra; paesaggio in senso lato, comprendendo in esso anche il preservare la biodiversità ed il mantenimento/consolidamento del sistema della rete ecologica.

Come evidenziato in precedenza, alcune di queste componenti presentano punti di forza accompagnati da alcuni elementi di debolezza, sebbene gli obiettivi perseguiti siano stati quelli di salvaguardare il paesaggio agrario ed i suoi caratteri peculiari legati al lavoro, senza ingessarne l'inevitabile evoluzione, quanto piuttosto governarla a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali).

Il presupposto è il riconoscimento delle caratteristiche proprie di ciascun ambito agricolo: nell'ambito agricolo periurbano si incentivano quegli interventi volti a garantire la multifunzionalità delle aziende agricole principalmente a carattere familiare; nell'ambito paesaggistico l'attenzione è posta alla salvaguardia dei valori culturali e al presidio del territorio ed infine, nell'ambito ad alta vocazione produttiva, ci si orienta verso il rilancio dell'agricoltura intesa come attività legata al lavoro.

Le azioni volte alla limitazione della dispersione insediativa, prevedono il recupero degli edifici esistenti rispetto alla nuova costruzione, ne prescrivono la collocazione, di norma, unicamente in prossimità dell'edificio esistente, nonché vincolano la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo esclusivamente in funzione delle esigenze connesse all'attività dell'azienda, al fine di promuovere la conservazione e la valorizzazione dell'economia rurale. Per quanto riguarda le possibili esternalità negative, si è proceduto ad affiancare a tutti gli interventi di nuova costruzione o gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento, in coerenza con l'allegato 4 delle NA del PTCP 2010, prescrizioni in merito ad un corretto inserimento paesaggistico, alla leggibilità degli spazi nonché alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione dei suoli. Ad esempio si prevede, in relazione alle specificità di ogni intervento, la piantumazione di nuove essenze arboree ed arbustive, con funzione di

incremento delle dotazioni ecologiche, ovvero la realizzazione interventi di pari valore economico legati alla rinaturazione ed incremento della biodiversità, rafforzando così la funzione svolta dallo spazio agricolo di connettivo ecologico diffuso.

Un'altra misura cautelativa e volta alla mitigazione degli impatti è quella relativa agli interventi di RE (con completa demolizione e ricostruzione) e di NC: la richiesta del titolo edilizio dovrà essere accompagnata da uno studio di inserimento paesaggistico che attesti il miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, il ripristino di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici, oltre alla conservazione dei convisivi dalla e all'aumento delle dotazioni di essenze autoctone.

Molte delle azioni di compensazione e mitigazione previste in relazione alle componenti ambientali, sono demandate dunque alla fase attuativa, in quanto un corretto inserimento paesaggistico dei manufatti necessariamente deve confrontarsi con un dettaglio progettuale più approfondito, in relazione alle produzioni insediate ed al progetto specifico.

Con la revisione delle norme, si incentiva il recupero del patrimonio tutelato di valore tipologico-testimoniale ovvero il recupero e la ristrutturazione edilizia del patrimonio dismesso in modo più consono possibile alle locali configurazioni edilizie, avendo cioè cura di rispettare il sistema edificatorio-storico esistente ed il suo rapporto con l'ambiente naturale ed agricolo circostante.

Per quanto riguarda le trasformazioni da attuarsi tramite intervento edilizio diretto, esse non comportano sostanziali variazioni dei carichi insediativi e non prevedono effetti negativi sull'ambiente, in quanto per lo più le azioni sono rivolte a mantenere in efficienza l'esistente, con modeste variazioni sulle quantità edificatorie. D'altro canto, per quanto concerne le trasformazioni di maggiore entità, l'assoggettamento a strumenti di attuazione quali il PRAA, previa acquisizione dei pareri dagli enti competenti, permetterà di effettuare valutazioni approfondite in merito agli impatti, prevedendo le sopraccitate opere di mitigazione e compensazione.

Gli interventi previsti, dunque, mettono al centro dell'azione l'azienda agricola, la sua multifunzionalità (attività di accoglienza, vendita e trasformazione di prodotti locali, offerta di servizi alla comunità), i terreni coltivati e la sovranità alimentare, permettendo il rilancio dell'agricoltura intesa come attività funzionale alla manutenzione del territorio, come bene comune, come fonte di approvvigionamento alimentare e soprattutto come occasione di lavoro, coerentemente con gli indirizzi contenuti nelle NTA del Piano Strutturale, con il locale contesto rurale e l'attuale sfavorevole congiuntura economica.




4.5 Monitoraggio










Nel rispetto del principio di non duplicazione, e per garantire coerenza e facilità di gestione del processo di monitoraggio, si ritiene che la verifica degli effetti della variante al RUE debba essere condotta attraverso gli indicatori per il monitoraggio definiti nella ValSAT del PSC (elaborato V2 - allegato A, Misure per il monitoraggio), a cui si rimanda per la descrizione dettagliata e per le motivazioni per cui sono stati scelti.

Il set di 12 indicatori, correlati alle principali criticità ambientali riscontrate nel territorio e ai fattori di pressione che le determinano, risulta infatti essere uno strumento necessario per misurare i principali effetti ambientali delle scelte intraprese, tramite il monitoraggio degli aspetti quantitativi e qualitativi delle azioni di Piano nel tempo e per effettuare una valutazione periodica dei trend in atto, anche al fine di individuare eventuali misure di compensazione.

In occasione dell'approvazione del primo POC, a due anni dall'approvazione di PSC e RUE, si è compiuto il primo aggiornamento del monitoraggio iniziato con la ValSAT del PSC e si è proceduto a redigere una sintesi in merito alle tendenze riscontrate negli ultimi anni, evidenziando non solo lo stato di fatto ma predisponendo anche una previsione di trend, relativa al compimento delle previsioni del POC stesso.

Di seguito viene illustrato il set di indicatori (individuati dalla ValSAT del PSC vigente e confermati anche nella presente ValSAT) e si riporta, per ognuno di essi, una sintesi in merito al trend ipotetico relativo alla presente previsione di variante.

aree protette e riserve naturali: variante ininfluenza (non previste)	
verde urbano a gestione comunale: variante ininfluenza (non previsto)	
interventi edilizi (nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione): variante con minimo incremento, in quanto la variante incentiva il recupero, consentendo la ristrutturazione dell'esistente, anche attraverso modesti ampliamenti, oltre che prevedere la possibilità di ammodernamenti e nuove costruzioni	

uso del suolo (aree urbanizzate - artificializzate, agricole, naturali o seminaturali): variante migliorativa in quanto indirizza verso la riduzione del consumo di suolo prescrivendo il recupero degli edifici esistenti prima della nuova costruzione e disincentivando di norma l'edificazione sparsa	
consumo di acqua da acquedotto (domestico e non domestico): variante ininfluyente, in quanto le azioni di recupero potrebbero comportare un aumento limitato dei consumi, anche se non pare probabile l'insediamento di attività idroesigenti	
consumo di gas metano per i diversi usi e numero di utenze fatturate: variante ininfluyente, in quanto le azioni di recupero potrebbero comportare un aumento limitato dei consumi, ma in ottemperanza alle normative energetiche regionali volte a minimizzare i consumi energetici	
edifici con possibilità di certificazione energetica: variante ininfluyente	
teleriscaldamento (abitanti serviti nel territorio comunale): variante ininfluyente	
autovetture ogni 100 abitanti (indice di motorizzazione): variante ininfluyente per quanto riguarda gli abitanti insediati perché legati all'attività produttiva; leggermente migliorativa in quanto si prevede l'incremento della produzione a km0, con conseguente diminuzione dell'utilizzo di automezzi inquinanti, sia per il trasporto che per l'acquisto	
trasporto pubblico urbano - estensione della rete: variante ininfluyente (non prevista)	
parcheeggi scambiatori/centri di interscambio: variante ininfluyente (non previsti)	
percorsi ciclopedonali - indice di disponibilità (metri ogni 100 abitanti): variante leggermente migliorativa per l'implementazione di itinerari didattici e turistici e di percorsi ciclopedonali derivanti da un inserimento paesaggistico condiviso	

Con l'intervento in oggetto si può concludere che si mantengano i trend individuati dalle precedenti ValSAT degli strumenti comunali, confermandone l'andamento o ponendosi in modo non significativo rispetto agli stessi.

4.6 Sintesi non tecnica

Il presente documento costituisce Rapporto Ambientale ai sensi del D.Lgs. 4/2008.

Tale Rapporto Ambientale provvede dunque a valutare come il RUE, per la parte attualmente sottoposta a variante normativa, contribuisce al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PSC, verificandone la sostenibilità ambientale e individuando eventuali possibili impatti derivanti dall'azione ovvero misure idonee per impedirli, mitigarli e compensarli, concorrendo alla definizione di un piano di monitoraggio da esplicitare nel documento di VAS.

La presente variante normativa al RUE persegue due macro-obiettivi:

- economico-sociale: promuovere la valorizzazione del lavoro nel territorio rurale attraverso il consolidamento delle aziende agricole presenti sul territorio e favorendo gli interventi che garantiscono lo sviluppo dell'agricoltura e delle relative attività integrate;
- ecologico-ambientale: garantire la tutela e la salvaguardia del paesaggio agrario, attraverso la promozione dell'attività agricola strutturata, che consente il mantenimento e la cura del territorio esistente, oltre a prevedere misure compensative e di mitigazione, che incrementino biodiversità e riducano l'impatto paesaggistico.

Gli indirizzi, che la variante normativa propone per perseguire tali obiettivi, sono i seguenti:

- individuazione dimensionale dell'unità agricola e relativi parametri edificatori realizzabili tramite intervento diretto, ovvero definizione di una soglia di edificabilità per ettaro e di una soglia di edificabilità complessiva per unità agricola, maggiormente contenuta negli ambiti periurbani e di rilievo paesaggistico, rispetto a quella prevista per gli ambiti ad alta vocazione produttiva;
- diversificazione dei parametri edificatori a seconda che si tratti di un intervento di sviluppo di centri aziendali esistenti o realizzazione di nuovi;
- miglioramento ed adeguamento della funzione abitativa nei centri aziendali esistenti, favorendo il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti, con la possibilità di usufruire dell'intera superficie;
- possibilità di effettuare interventi di ampliamento ovvero di ammodernamento per depositi ed allevamenti agricoli, al fine di consolidare l'attività delle aziende agricole, prevedendo idonee misure di mitigazione e compensazione ovvero specifiche indicazioni progettuali per l'impatto paesaggistico, come richiesto dalle NA del PTCP;
- assoggettamento a Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) per gli interventi più consistenti e relative misure di mitigazione e compensazione ovvero di accorgimenti specifici per un idoneo inserimento paesaggistico;

- promozione di azioni di recupero degli edifici esistenti dismessi in zona agricola e contestuale tutela e valorizzazione del patrimonio storico, definendo criteri di intervento che ne assicurino qualità e conservazione.

Il Rapporto Ambientale in esame è stato strutturato secondo quanto predisposto dall'allegato VI del D.Lgs. 4/2008 che prevede:

- sintesi dei contenuti del piano e contestuale illustrazione delle parti oggetto del presente Rapporto Ambientale (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera a);
- definizione degli obiettivi e dei contenuti principali e rapporto con altri piani o programmi, effettuando anche la necessaria verifica di coerenza (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera e);
- individuazione degli eventuali effetti significativi sull'ambiente, tenendo conto delle possibili alternative (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera f) e delle misure atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte ritenute comunque preferibili (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera g);
- sintesi delle valutazioni in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriali dei contenuti (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera h);
- monitoraggio degli effetti (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera i);
- sintesi non tecnica (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera j).

Il RUE è risultato essere pienamente coerente con il PSC, piano direttamente sovraordinato, e quindi coerente con la pianificazione sovraordinata: emerge inoltre che il corpo normativo del RUE, per la parte sottoposta a variante, così come viene strutturato, contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di PSC a cui il RUE deve concorrere.

La valutazione della sostenibilità ambientale della variante al RUE in oggetto, tiene conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per gli strumenti urbanistici vigenti (PSC, POC, RUE): per meglio specificare la ValSAT effettuata in occasione dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali, è stata redatta un'analisi relativa alle componenti ambientali contenute nella relazione di PSC quali acqua, aria, suolo, inquinamento acustico e luminoso, mobilità, requisiti tecnici degli edifici, paesaggio, che ha consentito di evidenziare in maniera efficace i possibili punti di forza ovvero i possibili rischi e criticità derivanti dall'attuazione delle previsioni di variante.