

Documento Preliminare

Variante Urbanistica a PSC e RUE vigenti per l'individuazione e la razionalizzazione, nel territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili.

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

Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

coordinamento urbanistico	Marco Bertani
progettazione urbana	Marco Barlotti
valsat e paesaggio	Patrizia Franceschini, Marina Parmiggiani
	Aldo TREVILLE
	Cecilia Lirici, Gianluca Galuppo
elaborazione dati territoriali	Mariapia Terenziani
coordinamento amministrativo	Giovanna Vellani
	Claudia Bortolani, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

INDICE

Premessa	1
1.Lo stato della pianificazione: Caratteri territoriali e processi urbanistici del Comune di Reggio Emilia. Obiettivi e contenuti della programmazione.	2
1.1 La dimensione del territorio agricolo: lo spazio rurale	5
2. Gli scenari dell'economia locale alla luce delle dinamiche socio economiche moderne.	7
2.1 Il quadro e la disciplina normativa delle Aree Produttive in Zona Agricola	8
2.1.1 L'incidenza del Contributo Straordinario	12
3 Le Aree Produttive in Zona Agricola (APZA) previste all'interno della Variante: obiettivi e disciplina	16

Premessa.

La Variante al Piano Strutturale Comunale in oggetto si colloca all'interno di uno scenario di scala della pianificazione urbanistica ben delineato che si è strutturato negli anni e che al tempo stesso si è evoluto in coerenza alle normative sovraordinate, nonché in virtù delle mutevoli e sopraggiunte dinamiche economico - sociali che da sempre si pongono come fulcro dell'urbanistica e, dunque, alla base di tutte le scelte pianificatorie. Le pluralità di interessi che convergono all'interno di questo piano possiedono un elemento identitario comune, ovvero la tutela di un territorio agricolo che per sua vocazione e natura diventa elemento di pregio e di salvaguardia all'interno del sistema territoriale, ma che deve sapere dialogare con il sistema economico, il sistema urbano e quello sociale, capace di affrontare trasformazioni e tensioni all'interno degli scenari urbanistici vigenti. Gli ambiti che si intende disciplinare all'interno della Variante al Piano Strutturale Comunale si configurano come realtà produttive esistenti con una specifica connotazione economica e manifestano la forte esigenza di un adeguamento all'interno degli strumenti di pianificazione per garantire continuità alla propria attività. In virtù di sopraggiunte normative sovraordinate necessitano di essere traghettati all'interno del Piano Strutturale in quanto una loro subordinazione ad un titolo autorizzativo ad oggi non previsto dalla normativa urbanistica vigente non è ovviamente più ammissibile: è emersa dunque la necessità di regimare la situazione sotto un profilo prettamente urbanistico, avendone riconosciuto le potenzialità dal punto di vista economico e produttivo. Gli ambiti produttivi oggetto della Variante sono attività che si collocano in tessuti agricoli posti a servizio della collettività, radicati attraverso legami saldi e strutturati con il tessuto produttivo esistente e che hanno assistito ad un accrescimento del rafforzamento del loro valore all'interno di una matrice salda e competitiva, senza tuttavia ostacolare o privare il paesaggio circostante delle proprie peculiarità e potenzialità. Le eventuali trasformazioni delle aziende e dei fabbricati insediati all'interno degli ambiti dovranno garantire e preservare la compatibilità economica, una massima attenzione alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni e alla qualità formale dei loro esiti paesaggistici per non compromettere “la risorsa agricola”.

1.Lo stato della pianificazione: Caratteri territoriali e processi urbanistici del Comune di Reggio Emilia. Obiettivi e contenuti della programmazione.

Con l'entrata in vigore della Legge urbanistica regionale dell'Emilia-Romagna n. 20 del 24/3/2000 il governo del territorio viene profondamente innovato nei contenuti e nelle forme regolando i rapporti tra gli Enti territoriali e locali in materia di urbanistica secondo principi di sussidiarietà e cooperazione tra enti, sostenibilità ambientale e territoriale, semplificazione delle procedure ed efficacia dell'azione amministrativa e degli strumenti di pianificazione.

I Piani Regolatori Comunali vengono variati nelle caratteristiche e nelle procedure scorporandone i contenuti in tre nuovi strumenti di pianificazione generale: i Piani Strutturali Comunali (PSC), i Regolamenti Urbanistico Edilizi (RUE) ed i Piani Operativi Comunali (POC). I contenuti della pianificazione comunale non subiscono variazioni, ma vengono disciplinati separatamente e strutturati con tre diversi gradi di definizione delle scelte e dei contenuti: ciascuno di essi risulterà essere, dunque, condizione necessaria a definire una disciplina completa di pianificazione e l'integrazione dei loro contenuti costituirà di fatto un "Piano Urbanistico Comunale" con regole e previsioni per la pianificazione del territorio comunale.

In seguito ad una fase iniziale di sperimentazione della LR 20/2000, si assiste all'avvio della LR 6/2009 ¹*'Governo e riqualificazione solidale del territorio'* che ha apportato ulteriori modifiche volte alla definizione di criteri di snellimento e semplificazione delle procedure con obiettivi di riduzione del consumo di suolo, di riqualificazione urbana, di incentivi alla pianificazione intercomunale e della disciplina dei contenuti della pianificazione destinata all'Edilizia Residenziale Sociale: la LR 6/2009 nacque dunque per validare e rafforzare al tempo stesso l'obiettivo della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (prevedendo anche appositi incentivi urbanistici).

La LR 20/2000 e la successiva LR 6/2009 sono state l'occasione per individuare e valutare "buone pratiche" di trasformazione del territorio utili a delineare e diffondere una forma evoluta di governo e riuscire a definire un modello di sviluppo locale mirato alla qualità urbana, alla sostenibilità ambientale e alla coesione sociale.

¹ L.R. 06/07/2009 n. 6 - *"Governo e riqualificazione solidale del territorio"*. Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 07 luglio 2009 n. 116'

Il Comune di Reggio Emilia si è conformato dunque alle disposizioni normative urbanistiche regionali e si è dotato di Piano Strutturale Comunale³ (PSC) e di Regolamento Urbanistico Edilizio⁴ (RUE) all'interno di un procedimento iniziato nell'aprile 2009 con l'adozione di entrambi gli strumenti (PSC adottato con DCC P.G. n. 5835/87 del 06/04/2009 e RUE adottato con DCC P.G. n. 5840/92 del 16/04/2009): percorso che ha trovato una finale elaborazione condivisa di entrambi gli strumenti con l'approvazione avvenuta attraverso DCC P.G. n. 5167/70 del 05/04/2011.

Il Piano Operativo Comunale⁵ del Comune di Reggio Emilia, ovvero quello strumento che si configura all'interno dello scenario della pianificazione comunale come elemento di dialogo tra città pubblica e privata, è invece stato adottato con DCC P.G. n. 31329/176 del 28/10/2013 e successivamente approvato con DCC P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014.

L'elaborazione del Piano Strutturale Comunale è stata dunque accompagnata alla redazione del RUE , ovvero il primo dei due strumenti urbanistici che la legge regionale definisce per l'attuazione su parti del territorio delle strategie, degli obiettivi e dei vincoli strutturali del PSC.

Il RUE contiene gli aspetti regolamentari e normativi relativi all'attività edilizia e agli aspetti igienico-sanitari: si configura come l'unione del Regolamento Edilizio e di una parte delle Norme Tecniche di Attuazione dei passati Piani Regolatori e disciplina gli interventi nel territorio consolidato e in zona rurale. Le norme del RUE si applicano a tutto il territorio comunale, sono valide a tempo indeterminato e servono a chiarire i termini urbanistici ed attuativi del PSC, del POC ed i termini edilizi e le caratteristiche tipologiche ed igieniche degli interventi edilizi diretti. Esso riunisce le disposizioni comunali attinenti al profilo urbanistico e a quello edilizio: è strettamente connesso alle previsioni del Piano Strutturale ed infatti contiene la disciplina per realizzare, attraverso il solo titolo abilitativo, gli interventi di trasformazione consentiti dallo stesso Piano Strutturale nel territorio urbano consolidato e nel territorio agricolo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli

³ Il PSC ed i suoi contenuti sono regolamentati dalla L.R. 24/3/2000 n. 20 - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 27 marzo 2000, n. 52 - Art. 28 : "Piano Strutturale Comunale."

⁴ Il RUE ed i suoi contenuti sono regolamentati dalla L.R. 24/3/2000 n. 20 - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 27 marzo 2000, n. 52 - Art. 29 : "Regolamento Urbanistico ed edilizio."

⁵ Il POC ed i suoi contenuti sono regolamentati dalla L.R. 24/3/2000 n. 20 - "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 27 marzo 2000, n. 52 - Art. 30 : "Piano Operativo Comunale."

interventi di completamento, manutenzione e ammodernamento degli impianti tecnologici e delle urbanizzazioni nelle aree produttive esistenti.

Il RUE del Comune di Reggio Emilia è stato modificato con una prima 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 ed integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n.111 del 24/04/2013. Una seconda variante normativa al RUE è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 04/05/2015 e pubblicata sul BURER n. 113 del 20/05/2015, per adeguamenti a norme sovraordinate e sopravvenute e per integrazioni e specificazioni al disposto regolamentare finalizzate ad incentivare interventi di rigenerazione urbana nei tessuti consolidati, negli ambiti di riqualificazione e nell'AR19 Mancasale.

La Variante in oggetto si colloca all'interno di uno scenario fortemente strutturato sotto il profilo urbanistico e in continua evoluzione, ovvero all'interno delle più recenti trasformazioni dell'assetto territoriale delineate dalle più recenti varianti al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio:

- Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio relativa alla ridefinizione e alla riduzione degli ambiti per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, degli ambiti per i nuovi insediamenti previsti da PRG e confermati in sede di PSC, degli ambiti per previsioni pregresse del PRG rimandate in sede di POC e delle aree per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 229 del 21/12/2015.
- Variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 143 del 25/07/2016 riguardante il capo 4.6 “Territorio Rurale - Disposizioni Generali” e 4.7 “Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche”.

1.1 La dimensione del territorio agricolo: lo spazio rurale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale recepisce le disposizioni in materia di paesaggio derivanti dalla disciplina del Piano Territoriale Paesistico Regionale⁶ (Ptp) e dal Codice dei beni culturali e del paesaggio⁷ con quelle originate dalla legislazione regionale (Piano Regionale di Sviluppo Rurale - PRSR).

La Regione Emilia Romagna giunge ad una classificazione del territorio per caratteristiche di ruralità basata su parametri socioeconomici e territoriali: le zone sono state individuate per differenti livelli di capacità produttiva in relazione alle caratteristiche territoriali, naturali e livelli di dotazioni ecologiche.

Le zone individuate dal PRSR sono:

- Aree rurali ad agricoltura intensiva e specializzata;

- Aree rurali intermedie;

- Aree rurali con problemi complessivi di sviluppo.

Il Comune di Reggio Emilia è ricompreso all'interno delle **“Aree rurali ad agricoltura intensiva e specializzata”**: classificazione attribuita attraverso un processo valutativo basato sull'utilizzo di indicatori di carattere socio economico (variazione della popolazione e densità), indicatori propri del settore agricolo con particolare riferimento a redditività e intensività dell'agricoltura (SAU, percentuale aziende a seminativo, etc..) e variabili legate all'occupazione negli altri settori economici (variazioni delle unità di lavoro e occupati industria e servizi).

Il Capoluogo di Provincia (insieme ad altri importanti comuni della cintura) è caratterizzato da una variazione demografica positiva, da una densità media sopra i 150 ab/Kmq, un'elevata dimensione aziendale, un indice di vecchiaia sotto la media regionale e un'accentuata tendenza alla terziarizzazione economica.

⁶ L'art. 40-quater della Legge Regionale 20/2000, “Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio”, introdotto con la L. R. n. 23 del 2009, che ha dato attuazione al D. Lgs. n. 42 del 2004, s.m.i., relativo al Codice dei beni culturali e del paesaggio, in continuità con la normativa regionale in materia, affida al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), quale parte tematica del Piano Territoriale Regionale, il compito di definire gli obiettivi e le politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio, con riferimento all'intero territorio regionale, quale piano urbanistico-territoriale avente specifica considerazione dei valori paesaggistici, storico-testimoniali, culturali, naturali, morfologici ed estetici.

⁷ Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137

Una efficace classificazione degli ambiti rurali dal punto di vista delle caratteristiche territoriali, pedologiche e produttive è stata operata nel Piano di Sviluppo Rurale Provinciale (PSRP) del novembre 2004. Tali ambiti rispecchiano le classificazioni richiamate precedentemente e ne arricchiscono, al tempo stesso, i contenuti con un grado di dettaglio maggiore. Il PSRP definisce il Comune di Reggio Emilia come “ambito D - comune capoluogo”: la sua elevata estensione e l'organizzazione aziendale ai massimi livelli regionali fanno sì che nel suo territorio, nonostante l'alta percentuale di suolo destinato ad usi urbani e alle infrastrutture per la mobilità, trovino spazio le attività produttive agricole tipiche della pianura occidentale, di quella orientale e della Bassa.

In virtù di quanto esposto emerge un importante equilibrio fra la dimensione ecologica, economica e sociale dello sviluppo e della conformazione del territorio comunale che deve essere sempre conservato all'interno delle scelte pianificatorie attraverso un approccio coerente in relazione ai diversi ambiti strutturali del paesaggio urbano.

Il PTCP ha perseguito dunque una disciplina del territorio rurale unitaria ed omogenea per quanto riguarda le disposizioni generali d'uso del suolo e di intervento, articolata in specifici indirizzi e direttive a seconda degli ambiti rurali a differente caratterizzazione introdotti dalla LR 20/2000.

Il PSC, in applicazione dell'art. A-16, comma 3, della L.R. 20/2000, articola quindi il territorio rurale del Comune in tre tipologie di ambiti rurali :

- gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) ai sensi dell'art. A-18 della L.R. 20/2000;
- gli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP) ai sensi dell'art. A-19 della L.R. 20/2000;
- gli Ambiti agricoli periurbani (AAP) ai sensi dell'art. A-20 della L.R. 20/2000.

Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) il PSC (art. 3.8, comma 4); *“persegue la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità; incentiva gli interventi finalizzati alla multifunzionalità delle aziende al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del contesto, anche attraverso opere di mitigazione e per il corretto inserimento nel paesaggio di impianti e manufatti produttivi ...”* ;

Negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (AVP) il PSC (art. 3.8, comma 5) *“persegue 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 salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici; disciplina la conservazione, il miglioramento e l’adeguamento degli impianti, delle strutture e delle dotazioni aziendali necessarie alla produttività dell’azienda ...”*;

Negli ambiti agricoli periurbani (AAP) il PSC (art. 3.8, comma 6); *“persegue lo sviluppo di specifiche azioni progettuali per sostenere il mantenimento delle attività produttive agricole, orientandole ad assumere connotati di spiccata multifunzionalità, a fornire servizi plurimi alla popolazione urbana (quali 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; e definisce modalità di effettuazione delle pratiche agricole ai fini della minimizzazione delle interferenze con gli altri usi ivi presenti o previsti ...”* .

2. Gli scenari dell'economia locale alla luce delle dinamiche socio economiche moderne.

Il sistema agricolo e rurale rappresenta uno dei punti di forza del tessuto socio-economico dell’Emilia -Romagna e del Comune di Reggio Emilia in particolar modo, soprattutto grazie all’importante capacità di generare ricchezza e ai rilevanti rapporti che tale sistema ha con gli altri settori economici, con il territorio e con l’ambiente. Il ruolo di questo settore non si esaurisce però nella produzione di materie prime agricole: la forte integrazione verticale dell’attività rurale con l’industria di produzione e quella alimentare genera, di fatto, un indotto di primo rilievo. Lo scenario attuale delle realtà presenti sul territorio agricolo porta in evidenza significativi processi di imprenditorialità che si sono conformati nel corso degli anni e hanno contribuito a conferire una forte identità al territorio e all'economia locale.

Se da un lato il territorio rurale del Comune di Reggio nell’Emilia è ancora dominato da due agricolture “forti” quali l’allevamento bovino da latte per la produzione di Parmigiano Reggiano e la viticoltura per i vini reggiani (Lambrusco, ecc.), dall’altro fronte si rileva la presenza del settore dell’industria e la sua positiva spinta alla crescita complessiva dell’economia reggiana a testimonianza di una multidisciplinarietà di settore, da elementi

dialoganti e dalla solidità di un tessuto di imprese senza eguali nel contesto regionale.

La presenza e la localizzazione di impianti produttivi isolati nel territorio rurale (normativamente disciplinati dal PSC - art. 5.9) è dunque un segno distintivo dell'espressione del dialogo tra il sistema produttivo e quello agricolo che ha visto accrescere il grado di specializzazione di queste realtà economiche e la loro capacità di misurarsi con lo sviluppo del mercato moderno. La conciliazione della funzione produttiva con la tutela dei valori paesaggistici risulta essere stata mantenuta nel corso degli anni, non ha intaccato le peculiarità del territorio agricolo e messo in discussione il loro ruolo all'interno dello scenario dell'economia locale.

2.1 Il quadro e la disciplina normativa delle Aree Produttive in Zona Agricola

Il previgente Piano Regolatore Generale prevedeva all'Art. 87 *“Attività specialistiche insediabili nel territorio extraurbano”* la possibilità da parte del Comune al rilascio, a titolo precario, di un'Autorizzazione Convenzionata allo svolgimento di attività specialistiche in zona agricola quali demolitori, attività di rottamazione/macinazione, campi prova e depositi all'aperto di materiali. Tra le prescrizioni che la normativa dettava in merito all'inserimento e al rilascio dell'Autorizzazione Temporanea all'interno del territorio extraurbano vi era, in aggiunta al vincolo temporale (stabilito in 5 anni, salvo rinnovo) e in relazione ad una eventuale impossibilità dettata dalla valenza ambientale e territoriale del sito, *“la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo lo spreco di superficie agricola e la compromissione del paesaggio, nonché le alberature necessarie a garantire un risultato estetico - economico accettabile, l'armonizzazione e l'inserimento nel paesaggio circostante dei manufatti precari da realizzare che dovranno risultare strettamente funzionali allo svolgimento delle attività e che non potranno avere un'altezza superiore ad un piano, sulla base di un'apposita relazione tecnica dimostrativa ed esplicativa.”*

L'Autorizzazione veniva rilasciata sulla base di una convenzione nella quale il richiedente si impegnava:

- a restituire il terreno, alla scadenza, nel pieno delle sue caratteristiche originarie;
- a garantire in ogni momento l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente;
- a evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio , nonché delle colture agrarie circostanti;
- a provvedere ad una congrua schermatura visiva con adeguato filare di alberi con siepe sottostante;

- agli oneri e alle garanzie finanziarie pattuite fra le parti.

Le attività subordinate al rilascio di tali autorizzazioni si sono conformate nel tempo, hanno principalmente mantenuto il loro carattere “provvisorio” , ma hanno anche incentrato la propria politica aziendale ponendo tali aree come fulcro dei propri esercizi (depositi macchine, aree per scarico merci, depositi materiali) portando il proprio indotto a livelli economicamente rilevanti divenendo realtà produttive/commerciali di notevole peso all'interno dello scenario economico produttivo dell'economia reggiana.

L'adeguamento da parte del Comune di Reggio Emilia alle più recenti e sovraordinate disposizioni urbanistiche di carattere regionale ha portato all'adozione e alla successiva approvazione del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio in data 05/04/2011 e ha previsto, all' interno della sua articolazione, la disciplina degli impianti produttivi isolati in territorio rurale (PSC - art. 5.9; RUE art. 4.6.5).

Con l'entrata in vigore della L.R 15/2013⁸ “Semplificazione della disciplina edilizia” e della L.R. n. 23 del 2004 successivamente modificate e integrate dal Decreto legge n. 133/2014⁹ (convertito con modificazioni dalla L. n.164/2014¹⁰) la disciplina delle Autorizzazioni Temporanee e delle opere stagionali viene definita dall' Art. 7 comma f) “Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione” il quale reca che *“Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture”*. Costituiscono dunque attività di edilizia libera e possono essere attuate senza titolo abilitativo edilizio, sia le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze che abbiano carattere contingente e temporaneo, sia le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze stagionali a condizione che, in entrambi i casi:

- le opere siano realizzate nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9 comma 3 della stessa legge regionale n. 15 del 2013;
- le opere siano rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine

⁸ Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”, pubblicata sul B.U.R n. 222 del 30 luglio 2013

⁹ Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 “Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive “ (G.U. n. 212 del 12 settembre 2014) - Entrato in vigore il 13/09/2014

¹⁰ Conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133, recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive. (G.U. n.262 del 11 novembre 2014 - Suppl. Ordinario n. 85) - Entrato in vigore il 12/11/2014

non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;

- l'esecuzione delle opere sia preceduta dalla comunicazione allo sportello unico della data di effettivo inizio dei lavori di allestimento e della data di completa rimozione del manufatto.

Assistiamo dunque ad una forte regimazione delle Attività temporanee che necessitano di una imminente disciplina all'interno del Piano Strutturale Comunale, del Regolamento Urbanistico Edilizio e di un eventuale inserimento nel Piano Operativo Comunale non essendone più riconosciuto il carattere temporaneo così come previsto dal previgente Piano Regolatore e in virtù di quanto imposto dalla normativa sovraordinata vigente.

Sarà compito del RUE disciplinare il mantenimento delle attività in essere secondo quanto disposto dall' art. 4.6.5:

Art. 4.6.5 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale

1. Per gli immobili individuati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento per la riduzione degli impatti ambientali.

Non sono ammessi cambi d'uso se non per funzioni c4, d1, d2, d3, d6.

E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva ed esclusivamente per ampliamento come definito all'art. 1.5.15, comma 1. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i limiti suddetti che siano legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme è ammesso il mantenimento di tale destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

E' ammessa inoltre, previo parere positivo della CQAP, l'installazione di elementi di copertura di spazi aperti a corredo delle aperture degli edifici produttivi e/o magazzini che siano connessi al miglioramento o razionalizzazione del ciclo produttivo in essere, e che non configurino ampliamenti della SC dell'unità produttiva eccedente il 10%.

Su parere positivo della CQAP, è ammessa la realizzazione di recinzioni anche in deroga alle disposizioni di cui all'art. 5.1.5, comma 2, ferma restando l'applicazione dell'art. 3.2.1, comma 13.

E' prevista inoltre la possibilità di limitati ampliamenti delle attività insediate attraverso disposizioni specifiche demandate al Piano Operativo Comunale, così come disposto sempre all' art. 4.6.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio - “Impianti produttivi isolati in ambito rurale” il quale dispone al comma 2 “Possono essere programmati in sede di POC secondo quanto previsto alla lett. c) comma 6 dell'art. 5.9 del PSC¹¹ , eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere, per un massimo del 30% della SC in essere alla data di adozione del RUE e comunque per non oltre 1.000 mq”. Il Piano Strutturale Comunale disciplina

Verrà inoltre previsto l'inserimento all'interno del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio, di un'attività (Associazione Volovelistica Tricolore) che si differenzia dai sopracitati impianti produttivi per funzione, connotazione e finalità: richiesta accolta all'interno di tale Variante in virtù della dichiarata volontà di subentrare all'interno dell'attuale scenario della pianificazione urbanistica comunale vigente da parte dei proprietari di questa associazione sportiva dilettantistica senza fini di lucro. Anch'essa si era configurata all'interno del territorio comunale in virtù di una pregressa Autorizzazione Temporanea e l'odierno inserimento in Variante ne comporterà una disciplina attraverso il Regolamento Urbanistico Edilizio all'art. 4.6.6 di seguito riportato .

Art. 4.6.6 - Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruibili, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive, turistiche compatibili, oltre agli interventi di cui agli art. 4.6.3 e 4.6.4, sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:

- interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, e1, e2, e3, d7;
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);
- eventuali altri interventi previsti in PUA o progetti già approvati o accordi sottoscritti. I PUA approvati possono essere sottoposti a varianti o a rinnovo delle convenzioni senza incremento della quantità di edificazione ammessa.

¹¹“Nel rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II, il POC può inoltre prevedere e disciplinare, previa specifiche valutazioni di sostenibilità e sulla base di specifiche clausole convenzionali, i seguenti interventi definendone la specifica localizzazione:

comma c) eventuali interventi di ampliamento di attività produttive secondarie isolate presenti nel territorio rurale e individuate come tali nel PSC, sulla base di preventive valutazioni sulla sostenibilità ambientale e in particolare sull'impatto paesaggistico e sulla gestione delle acque reflue in sede di Valsat del POC.

Le attività oggetto della presente proposta di variante sono dunque state ricondotte, in virtù delle proprie peculiarità, alla disciplina normativa esposta derivante dall'analisi puntuale che ne determina le prescrizioni di sostenibilità ambientale e paesaggistica attuativa.

2.1.1 L'incidenza del Contributo Straordinario

La recente Legge 164/2014¹² di conversione del Decreto Legge 133/2014¹³ c.d. "Sblocca Italia" ha aggiunto, attraverso l'art 17 comma 1, **lett. g**, all'art.16 (contributo per il rilascio del permesso di costruire) del DPR 380/2001¹⁴ e ss.mm.ii. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari) la lettera **d ter)** al comma quattro, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario":

Art.16 comma 4 del DPR 380/2001

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150¹⁵, e successive modifiche e

¹²Conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133, recante misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

(G.U. n.262 del 11 novembre 2014 - Suppl. Ordinario n. 85) - Entrato in vigore il 12/11/2014

¹³Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive "

(G.U. n. 212 del 12 settembre 2014) - Entrato in vigore il 13/09/2014

¹⁴Decreto del Presidente Della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia."

(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001 - Supplemento Ordinario n. 239)

(Rettifica G.U. n. 47 del 25 febbraio 2002)

¹⁵ Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica" - (G.U n. 16 ottobre 1942, n.244)

integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione

d ter) “alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”. Il comma 5 dell'art.16 del DPR 380/2001³ in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, consente al comune di provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario secondo i parametri di cui al comma 4 dell'articolo citato.

Il contributo straordinario si configura, quindi, come un onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter) comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. è applicato agli interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai Piani Urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche qualora tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R n. 380/2001, comma 4 lett. d-ter)³ si individuano le tipologie di intervento che generano il maggior valore a seguito di variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso, ovvero:

1) Provvedimenti urbanistici¹⁶:

- “Accordi con i privati” - Art. 18 LR n. 20/2000 e ss.mm.ii;

- Interventi che vengono attuati previa Variante a:

Piano Strutturale Comunale - Art. 32 L.R 20/2000 e ss.mm.ii

¹⁶Legge Regione Emilia - Romagna 24 marzo 2000, n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del suolo” - (B.U.R 27 marzo 2000, n.52)

Regolamento Urbanistico Edilizio - Art. 33 L.R 20/2000 e ss.mm.ii

Piano Operativo Comunale - Art. 34 LR. 20/2000 e ss.mm.ii

- "Accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica" - Art. 40 L.R n.20/2000 e ss.mm.ii

- "Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo di attività produttive" - Art. A - 14 bis L.R. 20/2000 e ss.mm.ii

2) Permessi di costruire in deroga:

- "Permessi di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici" - Art. 14 D.P.R n.380/2001

- "Permesso di Costruire in deroga" - Art. 20 L.R 15/2013¹⁷e ss.mm.ii

3) Cambi di destinazione d'uso:

- "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" - Art. 23 ter D.P.R n.380/2001

In accordo con l'entrata in vigore del DL convertito e le disposizioni di quest'ultimo risulta evidente che la Variante in oggetto e la conseguente disciplina delle Aree Produttive in Zona Agricola all'interno del Piano Strutturale Comunale comporta una ricaduta dal punto di vista patrimoniale che verrà decretata in accordo con quanto disposto dalla Giunta comunale in merito alle disposizioni relative alla "Determinazione del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. La metodologia individuata dall'Amministrazione per la definizione del plusvalore si basa sull'applicazione dei valori contenuti nelle "Schede Dei Valori Orientativi Medi di Mercato" (approvate con Determina Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015 e successive per gli anni conseguenti al 2016) relative ai valori di mercato delle aree fabbricabili nelle diverse zone omogenee del territorio comunale da utilizzare per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU), riferiti al biennio in corso nel momento dell'approvazione del provvedimento.

In merito alla determinazione del Valore venale delle Aree Produttive in Zona Agricola ai fini della computazione del Contributo Straordinario, è stato individuato un valore uniforme [€/mq] per tutte le aree soggette ad Autorizzazione Temporanea (AT): questo orientamento ha portato alla scelta di 55,00 [€/mq] riferito alla Superficie coperta realizzabile o da "inserire" in Variante, ovvero il più basso tra quelli presenti all'interno delle "SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO" (approvate con Determina Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015 e successive per gli anni conseguenti al

¹⁷ Legge Regione Emilia - Romagna 30 luglio 2013, n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia" - (B.U.R 30 luglio 2013, n.222)

2016) relativo alla destinazione *“Interventi produttivi non agricoli in Territorio Rurale”*.

In seguito all'individuazione di tale valore di riferimento è stata eseguita una verifica degli edifici esistenti localizzati all'interno di tali aree e/o limitrofe, ovvero l'accertamento di un'eventuale presenza di un titolo abilitativo che ne legittimasse la persistenza oppure la constatazione di una loro realizzazione subordinata al rilascio dell'AT. Viene dunque scomputato dal conteggio della Superficie Territoriale sulla quale insiste l'Autorizzazione Temporanea, la quota parte di Superficie Coperta (area di sedime) relativa ai fabbricati autorizzati da pregresso titolo abilitativo, mentre la Superficie Complessiva edificata dei fabbricati esistenti realizzata durante il periodo di validità dell'AT viene comparata ad una Superficie Produttiva di riferimento (Indice di Utilizzazione Fondiaria previsto dal Regolamento Urbanistico Edilizio all'art. 4.4.3 comma 6, Ambiti Asp2 pari a 0,6 mq/mq) ricavandone così la Superficie Fondiaria da scomputare alla Superficie territoriale nella determinazione del Valore. In merito alla valutazione relativa alla Superficie scoperta di pertinenza dell'attività produttiva in zona agricola il criterio applicato prevede una riduzione pari al 30% del risultato ottenuto tra l'applicazione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria ($UF = 0,6 \text{ mq/mq}$) e i 55 $[\text{€/mq}]$ attribuiti alla Superficie Complessiva edificata: $[\text{€/mq}] 55 \times 0,6 [\text{mq/mq}] \times 30\%$ porta ad ottenere, dunque, un valore di 10 $[\text{€/mq}]$. Esso sarà poi oggetto di una riduzione applicata in funzione dell'estensione dell'Ambito, ovvero verrà mantenuto il valore sopracitato fino ad una superficie territoriale massima di 10.000 $[\text{mq}]$ e verrà impiegato un coefficiente di riduzione pari al 20% qualora l'estensione dell'area superi i 10.000 $[\text{mq}]$ portando il valore a 8 $[\text{€/mq}]$. Laddove si preveda l'inserimento all'interno del Piano Operativo Comunale di tali aree e si conceda un ampliamento massimo pari a 1000 $[\text{mq}]$, si applicherà sempre il valore di 55 $[\text{€/mq}]$, ovvero il più basso tra quelli presenti all'interno delle *“SCHEDE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO”* (approvate con Determina Dirigenziale n° 1213 di R.U.A.D. del 14/09/2015 e successive per gli anni conseguenti al 2016) relativo alla destinazione *“Interventi produttivi non agricoli in Territorio Rurale”*.

3 Le Aree Produttive in Zona Agricola (APZA) all'interno della Variante: obiettivi e disciplina

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere ad una puntuale localizzazione territoriale delle attività operanti sul territorio comunale secondo quanto disposto dalla previgente normativa urbanistica, ovvero in subordinazione al rilascio delle Autorizzazioni Temporanee (ex art. 87 Piano Regolatore Generale) , in virtù delle disposizioni urbanistiche individuate da PSC e RUE, finalizzata ad accreditarne l'esercizio, il controllo delle eventuali trasformazioni, ma anche con la volontà di creare le condizioni per investimenti privati che garantiscano il miglioramento delle interazioni con il contesto agricolo in cui si inseriscono.

Sono state svolte indagini e approfondimenti in accordo con i servizi comunali competenti (Servizio Mobilità e Servizio Ambiente) e gli enti esterni preposti (Arpae, Ausl) al fine di disporre di dati approfonditi con specifico riferimento all'interazione tra attività e contesto agricolo, con particolare riguardo agli aspetti ambientali (salubrità dell'aria, eventuale presenza di emissioni quali polveri od odori, rispetto della risorsa idrica, generazione di rumore in relazione ai recettori sensibili eventualmente presenti nella zona), paesaggistici (interazioni con il sistema del paesaggio, presenza o necessità di elementi di mitigazione) o di traffico e mobilità (induzione di traffico veicolare o pesante e sostenibilità in riferimento alla rete viaria circostante). La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte ha portato all'individuazione delle attività operanti sul territorio che presentano i requisiti ai fini dell'inserimento all'interno della strumentazione urbanistica vigente e che di seguito vengono descritte.

Gli ambiti che si inseriscono all'interno della disciplina prevista dal Piano Strutturale Comunale (art. 5.9) sono dunque aree a servizio di attività che si configurano con ruoli di forza all'interno dello scenario dell'economia locale e per i quali si riportano le principali caratteristiche (si rimanda alle schede predisposte per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo per le informazioni di maggior dettaglio relative agli aspetti di carattere vincolistico imposti dalla strumentazione urbanistica vigente , la disciplina urbanistico edilizia e le dotazioni infrastrutturali):

- **Aero Club Volovelistico Tricolore**, Associazione sportiva dilettantistica senza fini di lucro, con la prerogativa promozionale nei settori del volo a motore, a vela con velivoli e alianti, del volo da diporto e sportivo con apparecchi provvisti e non di motore, della costruzione aeronautica amatoriale e del restauro di velivoli storici. Recentemente è stata inaugurata, inoltre, una scuola di volo a vela. L'area si colloca nella parte est del territorio comunale in località Castellazzo, a sud dell'Autostrada A1, si inserisce all'interno di un contesto prevalentemente agricolo e presenta una superficie territoriale di 24.300 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2004, richiesta acquisita con Prot. 17380/2003, avvenuto in data 25/05/2004 e al quale sono seguiti ulteriori rinnovi.

- **AMBO/ITCO S.r.l.**, azienda che si occupa di deposito di materiali non molesti, nocivi o inquinanti a cielo aperto sui quali non vengono previste lavorazioni o trattamenti. La proprietà risulta essere di "AMBO S.r.l", mentre il conduttore delle aree è la Ditta "ITCO S.r.l". L'ambito è situato lungo la fascia retrostante la Via Emilia, località Villa Cadè in direzione Sant'Ilario d'Enza, a pochi chilometri di distanza dalla Zona industriale di Corte Tegge e dal Comune di Cavriago e presenta una superficie territoriale pari a 38.673 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2002, richiesta acquisita con Prot. 4721/2000, avvenuto in data 13/03/2002 e al quale sono seguiti ulteriori rinnovi.

- **Benassi S.r.l.**, attività di deposito attrezzature, mezzi e materiali provenienti da siti di produzione, da cantieri e ne esegue relative movimentazioni e lavorazioni.

L'ambito è situato in Via Giovanni Rinaldi, si colloca nella parte Nord - Ovest del territorio comunale in località Cavazzoli e presenta una superficie territoriale di 32.863 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 1999, avvenuto con Prot. 52943 del 29/04/1999 e al quale sono seguiti ulteriori rinnovi.

- **CARSERVER S.p.a**, una società attiva nel noleggio di vetture aziendali e di gestione dei servizi della mobilità alle imprese. L'ambito in oggetto è situato in località Cella, limitrofo al comparto industriale di Corte Tegge e ricompreso tra la linea ferroviaria e la SS9 - Via Emilia e si configura all'interno di una matrice prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di campi, coltivazioni arboree e filari campestri. L'ambito presenta una superficie territoriale di 88.628 mq

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2012, richiesta acquisita con Prot. 6992/2009 e avvenuto in data 26/04/2012.

- **Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. snc.**, azienda che si occupa di scavi industriali, edili, attività di macinazione e di demolizione, movimento terra e autotrasporti. L'ambito è situato in Via Ferrante Bertocchi (accesso principale), si colloca in prossimità della località Massenzatico, a nord dell'Autostrada A1 e presenta una superficie territoriale di 21.556 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2009, richiesta acquisita con Prot. 2447/2007, avvenuto in data 17/07/2009 e al quale sono seguiti ulteriori rinnovi.

- **Reire S.r.l.**, impresa che si occupa di fornitura di materie prime alimentari provenienti da aziende selezionate e certificate della Comunità Europea e tratta, inoltre, preparati alimentari in polvere. L'ambito è situato in Via Giovanni Rinaldi,95 e si colloca nella fascia nord ovest del territorio comunale, a sud dell'Autostrada A1. L'attività si inserisce all'interno di una matrice agricola contraddistinta dalla presenza di impianti produttivi e industriali, in prossimità di tessuti residenziali e della Zona industriale Villaggio Crostolo. L'area in oggetto non è subordinata a precedenti rilasci di Autorizzazione Temporanee, ma è stata dichiarata espressa volontà da parte dei proprietari di trasferire la capacità edificatoria derivante da un'area classificata come "asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 mq/mq, all'interno dell'area oggetto di variante e catastalmente identificata al Foglio 69 Particella 452. La richiesta di inserimento all'interno della Variante al Piano Strutturale Comunale è stata presentata con Prot. 68645 del 27/09/2016. L'ambito presenta una superficie territoriale di 23.250 mq.