



**Comune di Scandiano**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**MARZO 2019**

**APPROVAZIONE**

**R.U.E.**  
**Regolamento Urbanistico  
Edilizio**



**Variante n. 3**

## **Relazione di controdeduzione e approvazione**

**Sindaco**

**Alessio Mammi**

**Assessore all'urbanistica**

**Matteo Nasciuti**

**Dirigente 3° settore Uso e assetto del territorio**

**ing. Matteo Nasi**

**Responsabile del Servizio Urbanistica Territorio Ambiente**

**ing. Elisabetta Mattioli**

**Progettisti**

**Fabio Ceci (responsabile)**

**Maria Luisa Gozzi**

**Alex Massari**

**Provincia di Reggio Emilia  
Regione Emilia Romagna**

**COMUNE DI SCANDIANO**

*(Provincia di REGGIO EMILIA)*

**3<sup>A</sup> VARIANTE AL R.U.E. - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

(Art.4 LR 24/2017 e Artt. 33-34 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20)

ADOTTATA CON D.C.C. N°39 DEL 29/05/2018

APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

**Relazione di controdeduzione e  
approvazione**

## *INDICE*

PREMESSA .....	3
PARERI ENTI .....	4
OSSERVAZIONE DEI PRIVATI.....	11
DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL R.U.E. ....	13
STRALCI TAVOLE DEL RUE APPROVATE A SEGUITO DELLA 3^ VARIANTE .....	15

## PREMESSA

Il comune di Scandiano ha adottato con D.C.C. N°39 del 29/05/2018 una variante al RUE che ha interessato:

- VARIANTE n° 1 – n° 2: delocalizzazione di parte della Superficie complessiva del PR18 (ex Fornace) in corrispondenza di due aree di proprietà comunale ubicate in località Ventoso, una in Via Basenghi e l'altra in Via Bufalino, da attuare tramite intervento diretto convenzionato o atto unilaterale d'obbligo e sottoscrizione di Accordo con i privati (CONV 1 e CONV 2);
- VARIANTE n° 3: limitato ampliamento, su aree di proprietà comunale, del "Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna", per ovviare ad un errore materiale grafico compiuto durante la fase di controdeduzione del RUE, e riclassificazione in "Ambito agricolo periurbano" di terreni per i quali si richiede l'inedificabilità. Entrambe le modifiche proposte non producono incremento del carico urbanistico residenziale;
- VARIANTE n° 4: classificazione di una fascia di 5 metri di aree destinate dal RUE vigente a verde pubblico (ex 3° stralcio PEEP Ventoso) in "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino" per ampliare i giardini privati di edifici residenziali esistenti;
- VARIANTE n° 5: modifica della cartografia del RUE in corrispondenza di una porzione di terreno di proprietà privata da viabilità a residenziale di matrice moderna, in adeguamento ad uno stato di fatto in essere in località Arceto;
- VARIANTE n° 6: declassificazione di un'area in località Fellegara da "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale" a "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino" per renderlo inedificabile;
- VARIANTE n° 7: individuazione di un perimetro di convenzione attuativa e specifiche prescrizioni normative in corrispondenza dell'insediamento esistente in territorio agricolo di proprietà dall'Acetaia Carandini per consentire un ampliamento della SC esistente del 20% (CONV 3);
- VARIANTE n° 8: riclassificazione delle aree del "PP6 - 2° stralcio", in "Ambito prevalentemente residenziale di matrice moderna" sottoposto a Convenzione attuativa per la realizzazione delle opere pubbliche già previste nel PP6 e non ancora attuate e per migliorare ulteriormente le dotazioni territoriali a servizio della comunità (CONV 4);
- VARIANTE n° 11 modifica della normativa relativamente all'art. 11 "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale" per migliorare complessivamente la qualità ambientale di questi ambiti attraverso prescrizioni, da concordare con l'Amministrazione comunale, che rendano più sostenibili gli interventi edilizi nel caso in cui si realizzino nuove costruzioni.
- VARIANTE n° 12 integrazione normativa relativamente all'art. 11 "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale" per consentire una maggiore edificazione in un lotto a seguito di un Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della LG.RG. 20/2000 che si rende necessario per fine di aumentare e migliorare le dotazioni territoriali.

Di seguito si riportano le sintesi dei pareri pervenuti dagli Enti e l'Osservazione dei privati, in merito alla Variante al RUE in oggetto, nonché le risposte agli stessi:

## PARERI ENTI

### 1) PARERE Ministero dei beni e delle attività culturali Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot comunale n. 22148 DEL 28/08/2018

Per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica, dal momento che le aree oggetto di variante non sono gravate da vincolo archeologico ai sensi della normativa vigente si esprime parere di massima favorevole all'adozione della variante.

Peraltro, nel rammentare che le aree gravate da vincolo archeologico sono una piccola parte del ricchissimo patrimonio regionale, della cui consistenza solo le carte archeologiche e le carte della potenzialità archeologica possono dare un quadro affidabile, si ritiene doveroso ricordare il disposto dell'art. 90 D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, che impone a chiunque scopra fortuitamente cose aventi interesse artistico, storico, archeologico, di farne immediata denuncia all'autorità competente e di lasciarle nelle condizioni e nel luogo in cui sono state ritrovate

### 1) RISPOSTA PARERE Ministero dei beni e delle attività culturali Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara prot comunale n. 22148 DEL 28/08/2018

Si prende atto del parere favorevole espresso e si conferma che l'Amministrazione comunale si impegna a prendere le necessarie iniziative al fine di mantenere lo status quo dei siti nei quali potrebbero essere fortuitamente ritrovati beni di interesse artistico, storico e archeologico.

### 2) PARERE A CONSORZIO di BONIFICA dell'EMILIA CENTRALE prot n. 2018U0017666 DEL 30/08//2018

Si esprime parere favorevole generale alle varianti proposte.

Preso atto che il RUE in variante è già stato implementato, per ciascun ambito oggetto modifica, con il richiamo al rispetto delle misure di autoprotezione e di non aggravio della pericolosità idraulica di cui alla DGR 1300/2016, specificando il carattere di cogenza per le successive fasi attuative.

Per il Reticolo Secondario di Pianura in gestione allo scrivente Ente, le indicazioni generali già contenute nel RUE dovranno declinarsi con la redazione, in fase di attuazione, di uno studio di compatibilità idraulica di dettaglio per l'intervento proposto. Tale studio dovrà mettere in luce le eventuali criticità idrauliche dello stato di fatto e le azioni di progetto per contribuire alla difesa idraulica del territorio e alla salvaguardia dei beni, delle persone e delle strutture esposte; prima fra tutte azioni di tutela, il rispetto dell'invarianza idraulica secondo le indicazioni che saranno fornite dal Consorzio in base allo specifico caso.

### 2) RISPOSTA PARERE CONSORZIO di BONIFICA dell'EMILIA CENTRALE prot n. 2018U0017666 DEL 30/08//2018

Si prende atto del parere favorevole espresso dal CONSORZIO di BONIFICA dell'EMILIA CENTRALE e si conferma che l'Amministrazione comunale, in fase di attuazione degli interventi, provvederà a far redigere ai soggetti attuatori gli studi di compatibilità idraulica necessari alla salvaguardia dei beni, delle persone e delle strutture esposte secondo le indicazioni che fornirà nel merito il Consorzio.

**3) PARERE AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE prot n. PC/2018/37847 DEL 22/08//2018**

Considerato che le varianti n.7 e n.12 (Tav. RUE 3.3) interessano aree coinvolgibili da scenari di pericolosità di Piene con tempi di ritorno tra i 100 e 200 anni (P2 – M: Alluvioni poco frequenti – media probabilità) legate al Reticolo Secondario di Pianura si chiede che, nelle norme del RUE siano recepite le disposizioni di cui al punto a) "misure per ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture" di cui al Cap.5.2 della citata DGR n.1300 del 01/08/2016, necessarie a diminuire la vulnerabilità degli edifici.

Si esprime, pertanto, parere favorevole alla variante in oggetto alle condizioni riportate nel precedente Considerato.

**3) RISPOSTA PARERE AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE prot n. PC/2018/37847 DEL 22/08//2018**

Si accoglie la richiesta formulata dall'Agenzia REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE, e a questo proposito si inserisce un ulteriore 5° comma all'art. 66 delle NTA del RUE a titolo "Norme di tutela geologica, idrogeologica e sismica, che di seguito si riporta modificato:

**Art. 66 Norme di tutela geologica, idrogeologica e sismica**

1. Per quanto attiene le norme di tutela geologica, idrogeologica e sismica, il RUE rimanda integralmente alla specifica disciplina del PSC, con la specificazione che segue relativa alle "Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità".
2. Le "Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità" (di cui all'art. 4 delle norme geologiche del PSC), comprendono le aree caratterizzate dalla presenza di depositi di versante (sigla a3, senza classificazione PAI, classe 3DIQ e classe 2VM\* di fattibilità geologica).
3. In tali zone valgono le seguenti limitazioni:
  - per gli ambiti individuati con la sigla a3\*, possono essere realizzati gli interventi di natura urbanistica ed edilizia previsti dal PSC e dal RUE, purché sia effettuata, ai sensi del DM 14.1.2008 e s.m.i., una verifica di stabilità dell'intero versante, sia in condizioni statiche che dinamiche, supportata da idonee indagini geognostiche; considerando, con riferimento al tempo di vita delle opere da realizzare, le peggiori condizioni idrogeologiche verificabili e gli eventuali effetti di amplificazione sismica locale.
  - per gli altri ambiti, si applicano le disposizioni dell'art. 59 delle Norme di Attuazione del PTCP; in particolare valgono le limitazioni in tema di Frane Quiescenti (art. 57 commi 5, 6 e 7 del PTCP e art. 2 delle norme geologiche del PSC).
4. Valgono inoltre, ove più restrittive, le disposizioni di cui alle norme riportate all'allegato III della DGR 922/2017.
- 5. Al fine di diminuire la vulnerabilità degli edifici, vengono inoltre recepite le disposizioni di cui al punto a) "misure per ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture" di cui al Cap.5.2 della DGR n.1300 del 01/08/2016.**

**4) PARERE ARPAE prot comunale n. 28481 DEL 15/11//2018**

Visti gli elaborati, si fa notare la presenza di un refuso nella premessa della relazione di VAS, facente parte delle varianti poi stralciate (varianti n.9 e 10), inerente " l'aumento dell'altezza in corrispondenza di due ambiti industriali".

Visto quanto sopra, preso atto dei contenuti del rapporto preliminare di VAS, la scrivente esprime per quanto di competenza PARERE FAVOREVOLE.

**4) RISPOSTA PARERE ARPAE prot comunale n. 28481 DEL 15/11//2018**

Si prende atto del Parere Favorevole e, in sede di approvazione della variante al RUE, si stralciano tutti i riferimenti alle varianti 9 e 10 tra cui anche il refuso riscontrato nella premessa della VAS.

**5) PARERE AUSL prot n. 2018/0127590 DEL 16/11//2018**

Visti gli elaborati relativi alle trasformazioni dei tessuti prevalentemente residenziali non si ravvisano elementi di rilievo per gli aspetti di competenza del Servizio scrivente.

Relativamente alla variante in territorio rurale n. 7 che prevede un incremento fino al 20% dell'esistente dell'Acetificio Carandini la variante deve prevedere tra le compensazioni ambientali il recapito dei reflui in pubblica fognatura.

Si ritiene opportuno, infine, per quanto riguarda la variante normativa (variante 11) che "l'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico." previsto al 4° comma del nuovo art. 11 sia condizione per "qualunque intervento che ecceda la ristrutturazione o gli ampliamenti sempre che essi non prevedano aumento delle superfici utili destinate ad ospitare usi per i quali sia prevedibile la permanenza superiore alle 4 ore". Si chiede pertanto di modificare il comma in tal senso.

**5) RISPOSTA PARERE AUSL prot n. 2018/0127590 DEL 16/11//2018**

Si accolgono i rilievi riportati nel Parere di AUSL e conseguentemente:

Per quanto concerne l'Acetificio Carandini si integra il 5° punto dell'art. 25 delle NTA al 7° comma come di seguito riportato:

7. In particolare per il fabbricato di proprietà della ditta "Acetificio Carandini" individuato con apposito perimetro nella tav 3.3 di RUE come "Intervento diretto soggetto a convenzione attuativa" (CONV 3), la strumentazione urbanistica prevede:

1. *Interventi ammessi:* Manutenzione ordinaria e straordinaria, Nuova costruzione, Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento del 20% una tantum della SC esistente, purchè sia il fabbricato esistente che l'ampliamento vengano contestualizzati nel paesaggio agrario circostante.
2. *Modalità d'attuazione:* Intervento diretto; Intervento diretto supportato da convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo e verifica di sostenibilità ambientale in caso di ampliamento del 20% della SC necessario alla prosecuzione dell'attività in atto
3. *Usi ammessi:* Quelli esistenti nello stato di fatto legittimato oltre a spazi da adibire a laboratori didattici, sala convegni, degustazione e assimilabili. È prevista la funzione residenziale limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, per non più di un alloggio e di 120 mq di SC

4. *Parametri urbanistici ed edilizi:*

Superficie Fondiaria asservita alla data di adozione della 3^ variante al RUE

UF = Esistente alla data di adozione della 3^ variante al RUE + 20% una tantum della SC

PU1 = 5% della SF e comunque non meno di 100 Mq. per le funzioni produttive + 40 Mq/100 Mq di SC per le altre funzioni previste nel progetto

H max = 12,50 ml

VL >= 0.5

D1 - distanza minima dai confini di zona = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma e di nuova costruzione

D2 - distanza minima dai confini di proprietà = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma e di nuova costruzione

De - distanza minima da altri edifici = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma e di nuova costruzione

D3 - distanza minima dal confine stradale = Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma;

>= 10 mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del RUE nei casi di recupero con modifica della sagoma e di nuova costruzione, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua

#### 5. *Compensazioni ambientali e territoriali per interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento e nuova costruzione*

Dovranno essere realizzati:

- interventi di mitigazione dell'impatto visivo tramite la piantumazione, lungo i confini di proprietà non prospicienti la viabilità pubblica, di fasce alberate e arbustive di specie autoctone di profondità variabile da 5 a 10 metri minimo, intesa come la proiezione sul piano orizzontale della chioma delle alberature: il progetto del verde dovrà indicare le essenze, privilegiando quelle autoctone, anche con aggiunta di alcune essenze alloctone che però, sia dal punto di vista fitoclimatico che dal punto di vista paesaggistico, ben si inseriscano nella zona; si dovrà prevedere la fornitura delle essenze vegetali con le chiome integre e la messa a dimora progettata a distanze giuste tra loro per ottenere siepi rustiche a forma naturale che non necessitino di ulteriori potature successive all'impianto. Questo permetterà la miglior salute dell'essenza stessa e la minor spesa di manutenzione
- preliminarmente alla presentazione del progetto edilizio dovrà essere redatto un Progetto di inserimento e compatibilità paesaggistica completo di foto-inserimento, individuazione delle opere di mitigazione e relazione paesaggistica, da sottoporre al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
- si richiede la fotosimulazione dei luoghi sui quattro lati del fabbricato in modo da poter meglio giudicare l'intervento, ponendo particolare attenzione alla vista della nuova struttura dalla viabilità ed evidenziando anche le recinzioni, il verde, le pavimentazioni dell'area cortiliva e l'illuminazione
- l'adozione di sistemi di illuminazione ad alto risparmio energetico (LED)
- un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno
- idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e dei piazzali
- il trattamento delle acque reflue dovrà comunque rispettare le prescrizioni fornite da ARPAE
- misure necessarie a diminuire la vulnerabilità dei rischi di alluvione dell'edificio, ubicato in area a pericolosità P2 e a rischio potenziale R2 del reticolo secondario di pianura (vedi DGR 1300/2016)", che assumeranno pertanto carattere di cogenza per le successive fasi attuative
- rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione di indagine geologica e sismica, che assumeranno pertanto carattere di cogenza per le successive fasi pianificatorie e/o attuative
- **il recapito dei reflui in pubblica fognatura.**

Per quanto riguarda la variante normativa n° 11, si integra il 5° comma dell'art. 11 "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale" come di seguito riportato:

5. Qualunque intervento che ecceda la ristrutturazione o l'ampliamento degli edifici esistenti, **sempre che essi non prevedano aumento delle superfici utili destinate ad ospitare usi per i quali sia prevedibile la permanenza superiore alle 4 ore**, è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico previste per la riqualificazione urbanistica ed edilizia dal presente Piano.

La nuova edificazione dovrà essere supportata dalla dichiarazione del richiedente a realizzare le opere di urbanizzazione primaria richieste dalla legislazione urbanistica vigente o imposte dai competenti uffici ARPAE e AUSL, nonché a sottostare alle eventuali prescrizioni comunali per quanto attiene la necessità sia di integrare le aree di nuovo insediamento con ulteriori dotazioni territoriali, sia di perseguire obiettivi di coordinamento delle iniziative edificatorie al fine di effettuare interventi di corretto inserimento dei manufatti edilizi nell'ambiente e nel paesaggio.

## **6) PARERE PROVINCIA REGGIO EMILIA prot comunale n. 56 DEL 15/02/2019**

Il Responsabile del Procedimento propone di esprimere le seguenti riserve e osservazioni alla 3<sup>a</sup> Variante RUE del Comune di Scandiano adottata con Delibera di CC n. 39 del 29/05/2018:

La variante n. 7 prevede di riconoscere un'attività esistente di acetificio ubicata in ambito rurale, individuando nella cartografia di RUE un apposito perimetro come "intervento diretto soggetto a convenzione attuativa", normato dall'articolo 25 delle NTA di RUE "Uso del patrimonio edilizio non connesso all'attività produttiva agricola", cui viene aggiunto un nuovo comma specifico per il comparto in questione nel quale si ammette, tra gli interventi possibili, anche la nuova costruzione.

### **Riserva 1**

Gli impianti produttivi isolati in territorio rurale costituiscono attività esistenti inserite in un contesto inadatto per le quali può essere consentita esclusivamente la prosecuzione dell'attività in atto e gli interventi sull'esistente non eccedenti la ristrutturazione edilizia, comprendendo la possibilità di ampliamenti non superiori al 20% della SC esistente alla data di adozione del presente RUE. In ragione delle problematiche ambientali e di sostenibilità potenzialmente generate da ampliamenti degli impianti produttivi si ritiene altresì opportuno stabilire un'entità massima dell'ampliamento, non solo in termini di percentuale rispetto alla Superficie complessiva esistente, ma anche in termini di entità massima edificabile, non oltre i 1.000 mq di Sc.

Si chiede pertanto di modificare il comma 7 dell'art. 25 eliminando il riferimento alla nuova costruzione e inserendo un limite massimo di superficie complessiva edificabile pari a 1000 mq.

**Per quanto concerne la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) delle previsioni della Variante RUE in esame**, visto il Rapporto Istruttorio di Arpae Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, prot. n. 3090 del 12/02/2019 il Responsabile del Procedimento propone di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione ambientale della 3<sup>a</sup> Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Scandiano adottata con Delibera di CC n. 39 del 29/05/2018, a condizione che sia rispettato quanto segue:

1 - Dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute negli allegati pareri di:

- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, prot. n. 2018/0127590 del 16/11/2018;
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Servizio area affluenti Po, Sede di Reggio Emilia, prot. n. PC/2018/37847 del 22/08/2018;
- Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 2018U0017666 del 30/08/2018.

### **DECRETA**

di formulare la riserva di cui al CONSIDERATO in merito alla 3<sup>a</sup> Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Scandiano, ai sensi degli articoli 33 e 34 della LR 20/2000;

di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione Ambientale della predetta 3<sup>a</sup> Variante al RUE, a condizione che sia rispettato quanto riportato nel CONSIDERATO;

di esprimere parere favorevole alle condizioni di cui al CONSIDERATO in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

di invitare l'Amministrazione comunale, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici e imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente alla presente deliberazione, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente

controllo su potenziali infiltrazioni mafiose.

#### **6) RISPOSTA PARERE PROVINCIA REGGIO EMILIA prot comunale n. n. 56 DEL 15/02/2019**

Si accoglie la **Riserva** provinciale e conseguentemente si modifica il comma 7 dell'art.25 delle NTA del RUE come di seguito riportato:

7. In particolare per il fabbricato di proprietà della ditta "Acetificio Carandini" individuato con apposito perimetro nella tav 3.3 di RUE come "Intervento diretto soggetto a convenzione attuativa" (CONV 3), la strumentazione urbanistica prevede:

1. *Interventi ammessi:* Manutenzione ordinaria e straordinaria, ~~Nuova costruzione~~, Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento del 20% una tantum della SC esistente **e con limite massimo di superficie complessiva edificabile pari a 1000 mq**, purchè sia il fabbricato esistente che l'ampliamento vengano contestualizzati nel paesaggio agrario circostante.

2. *Modalità d'attuazione:* Intervento diretto; Intervento diretto supportato da convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo e verifica di sostenibilità ambientale in caso di ampliamento del 20% della SC necessario alla prosecuzione dell'attività in atto

3. *Usi ammessi:* Quelli esistenti nello stato di fatto legittimato oltre a spazi da adibire a laboratori didattici, sala convegni, degustazione e assimilabili. È prevista la funzione residenziale limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, per non più di un alloggio e di 120 mq di SC

4. *Parametri urbanistici ed edilizi:*

Superficie Fondiaria asservita alla data di adozione della 3<sup>a</sup> variante al RUE

UF = Esistente alla data di adozione della 3<sup>a</sup> variante al RUE + 20% una tantum della SC

PU1 = 5% della SF e comunque non meno di 100 Mq. per le funzioni produttive + 40 Mq/100 Mq di SC per le altre funzioni previste nel progetto

H max = 12,50 ml

VL  $\geq$  0.5

D1 - distanza minima dai confini di zona = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma e di nuova costruzione

D2 - distanza minima dai confini di proprietà = Esistente negli interventi di recupero senza modifica

della sagoma; 5 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma e di nuova costruzione

De - distanza minima da altri edifici = Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma e di nuova costruzione

D3 - distanza minima dal confine stradale = Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma;

$\geq$  10 mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del RUE nei casi di recupero con modifica della sagoma e di nuova costruzione, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua

5. *Compensazioni ambientali e territoriali per interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento e nuova costruzione*

Dovranno essere realizzati:

- interventi di mitigazione dell'impatto visivo tramite la piantumazione, lungo i confini di proprietà non prospicienti la viabilità pubblica, di fasce alberate e arbustive di specie autoctone di profondità variabile da 5 a 10 metri minimo, intesa come la proiezione sul piano orizzontale della chioma delle alberature: il progetto del verde dovrà indicare le essenze, privilegiando quelle autoctone, anche con aggiunta di alcune essenze alloctone che però, sia dal punto di vista fitoclimatico che dal punto di vista paesaggistico, ben si inseriscano nella zona; si dovrà prevedere la fornitura delle essenze vegetali con le chiome integre e la messa a dimora progettata a distanze giuste tra loro per ottenere siepi rustiche a forma naturale che non necessitino di ulteriori potature successive all'impianto. Questo permetterà la miglior salute dell'essenza stessa e la minor spesa di manutenzione
- preliminarmente alla presentazione del progetto edilizio dovrà essere redatto un Progetto di inserimento e compatibilità paesaggistica completo di foto-inserimento, individuazione delle opere di mitigazione e relazione paesaggistica, da sottoporre al parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
- si richiede la fotosimulazione dei luoghi sui quattro lati del fabbricato in modo da poter meglio giudicare l'intervento, ponendo particolare attenzione alla vista della nuova struttura dalla viabilità ed evidenziando anche le recinzioni, il verde, le pavimentazioni dell'area cortiliva e l'illuminazione
- l'adozione di sistemi di illuminazione ad alto risparmio energetico (LED)
- un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno
- idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e dei piazzali
- il trattamento delle acque reflue dovrà comunque rispettare le prescrizioni fornite da ARPAE
- misure necessarie a diminuire la vulnerabilità dei rischi di alluvione dell'edificio, ubicato in area a pericolosità P2 e a rischio potenziale R2 del reticolo secondario di pianura (vedi DGR 1300/2016)", che assumeranno pertanto carattere di cogenza per le successive fasi attuative
- rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione di indagine geologica e sismica, che assumeranno pertanto carattere di cogenza per le successive fasi pianificatorie e/o attuative
- il recapito dei reflui in pubblica fognatura.

Per quanto concerne la Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) delle previsioni della Variante RUE, vengono rispettate le condizioni e prescrizioni contenute negli allegati pareri di:

- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, prot. n. 2018/0127590 del 16/11/2018;
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Servizio area affluenti Po, Sede di Reggio Emilia, prot. n. PC/2018/37847 del 22/08/2018;
- Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 2018U0017666 del 30/08/2018,

come riportato in risposta ai rispettivi punti precedenti.

## OSSERVAZIONE DEI PRIVATI

### *OSSERVAZIONE N° 1 DEI PRIVATI: COSTA DOMENICO e SUCCESSIVA INTEGRAZIONE*

*VENTOSO (VAR N°2)*

Nella osservazione si chiede:

- 1) di "estendere/distribuire" la S.C. di mq 840,00 sulla intera S.T. (strade, P1 e lotti) di mq 4.300,00 circa richiesta in sede di variante
- 2) in subordine di incrementare moderatamente la S.C. a mq 900,00 anche in questo caso distribuendo la S.C. sulla Superficie Territoriale richiesta di mq 4.300,00.

Quanto richiesto dalle due proposte, confermerebbe il modesto "carico urbanistico" concesso in sede di adozione; proponendo una soluzione estensiva, dal limitato impatto ambientale e volumetrico, confermando l'ampia fascia di verde pubblico a rispetto e tutela dell'ambito collinare senza soluzione di continuità e proporrebbe tipologie concretamente attuabili a vantaggio della economia locale.

Si dichiara la disponibilità di "modificare ed integrare" l'Accordo urbanistico già in essere.

Con successiva integrazione pervenuta al comune in data 27-02-2019 prot n. 5629/2019, l'osservante richiede lo stralcio della CONV 2 localizzata a Ventoso in via Bufalino, proponendo inoltre la modifica dell'Accordo precedentemente sottoscritto.

### *RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE N° 1 DEI PRIVATI: COSTA DOMENICO*

*VENTOSO (VAR N°2)*

Si accoglie la richiesta di stralciare la variante 2 relativa alla CONV.2 e conseguentemente si ripristina la classificazione delle aree del RUE vigente, riclassificando i 2.500 mq oggetto della CONV. 2 a verde pubblico, come erano zonizzati precedentemente all'adozione della variante e si rimanda a quanto sottoscritto tra i privati e l'Amministrazione comunale nel nuovo Accordo.

Si eliminano inoltre dal 4° comma dell'articolo 10 "Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna" delle NTA del RUE, le prescrizioni introdotte in sede di adozione relativamente alla CONV 2 che viene stralciata.

Vengono inoltre eliminati dalla "Valutazione Ambientale Strategica" e dalla "Sintesi non tecnica" tutti i riferimenti relativi alla variante 2 (CONV 2).

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola di RUE 3.2 controdedotta e di quella approvata.

ESTRATTO TAV. RUE 3.2 adottato



ESTRATTO TAV. RUE 3.2 controdedotto e approvato



## DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL R.U.E.

Il dimensionamento della 3<sup>a</sup> variante al RUE controdedotta, seguito dello stralcio della variante 2 (CONV.2) risulta così riassunto:

Variante n°1 - Ventoso: rilocalizzazione di 800 mq di SC di competenza dell'ex PR 18. Riclassificazione in "Ambito residenziale di matrice moderna", sottoposto a intervento diretto convenzionato "Convenzione attuativa" (CONV 1). Nessun incremento del carico urbanistico residenziale in quanto già dimensionata e prevista dal PSC. Decremento di 1.510 Mq di aree precedentemente destinate a verde pubblico

Variante n°2 - stralciata

Variante n°3 - Ventoso: riclassificazione di 1.000 mq di verde pubblico in "Ambito residenziale di matrice moderna" per errore materiale di retinatura senza incremento del carico urbanistico residenziale e di 13.262 mq di verde pubblico in "Ambito agricolo periurbano" senza potenzialità edificatoria. Decremento di complessivi 14.262 Mq di aree precedentemente destinate a verde pubblico

Variante n°4 - Ventoso: riclassificazione di 180 mq di verde pubblico in "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino" senza potenzialità edificatoria. Nessun incremento del carico urbanistico residenziale.

Variante n°5 - Arceto: riclassificazione da viabilità in "Ambito residenziale di matrice moderna" per errore materiale. Nessun incremento del carico urbanistico residenziale.

Variante n°6 - Fellegara: riclassificazione da "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale" a "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale a parco o giardino". Decremento del carico urbanistico residenziale per 115,50 mq di SC corrispondente a circa 1 alloggio teorico.

Variante n°7 - Territorio Agricolo: Inserimento di un perimetro di Comparto da attuare con Intervento Diretto Convenzionato (CONV 3), dell'area di pertinenza di un impianto produttivo esistente in territorio agricolo "Acetificio Carandini". Nessun ulteriore consumo di suolo agricolo.

Variante n°8 - Pratissolo: riclassificazione delle aree dell'"Ambito di trasformazione pregresso" inerenti lo stralcio del comparto PP6 in "Ambito prevalentemente residenziale di matrice moderna" sottoposto ad intervento diretto convenzionato (CONV 4). Incremento del carico urbanistico residenziale di circa 100 mq di SC corrispondente a 1 alloggio teorico.

Variante n°9 - stralciata

Variante n°10 - stralciata

Variante n°11: variante normativa che si rende necessaria per migliorare complessivamente la qualità ambientale all'interno degli ambiti denominati "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale" nei casi di intervento di nuova costruzione di edifici residenziali per rendere maggiormente sostenibili gli interventi in progetto.

Variante n°12 - Pratissolo: variante che si rende necessaria per aumentare la potenzialità edificatoria di un'area identificata dal perimetro di CONV 5 classificata in "Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale" a seguito di Accordo con i privati di cui all'art. 18 della LG.RG 20/2000. Incremento del carico urbanistico residenziale di 820 mq di SC corrispondente a circa 8 alloggi teorici.

Complessivamente la variante :

- comporta un modesto incremento del carico urbanistico residenziale complessivo di circa 8 alloggi e 805 mq di SC = (820 mq-della variante n° 12); variante n° 6 (- 115,50 mq di SC) e variante n° 8 (+ 100 mq di SC) che praticamente si compensano
- non determina modifiche al dimensionamento produttivo
- determina le seguenti modifiche alle dotazioni territoriali:

Variante n°1 - Ventoso: riduzione di verde pubblico (-1.548 mq)

Variante n°3 - Ventoso: riduzione di verde pubblico (-14.262 mq)

Variante n°4 - Ventoso: riduzione di verde pubblico (-180 mq)

La riduzione complessiva di 15.990 mq rispetto alla quantità di aree per il verde pubblico individuate nella cartografia del PSC risulta essere irrisoria.

Nel merito del dimensionamento residenziale, dalla Relazione illustrativa di progetto del vigente PSC, risulta che le previsioni insediative residenziali sono articolate in due tipologie:

- 584 alloggi, corrispondenti a previsioni non attuate e/o in corso di attuazione del PRG che il PSC conferma: 207 alloggi relativi ad ambiti previsti dal PRG e completamente non attuati; e 377 alloggi (calcolati per la quota non attuata), relativi a comparti pregressi in corso di attuazione;

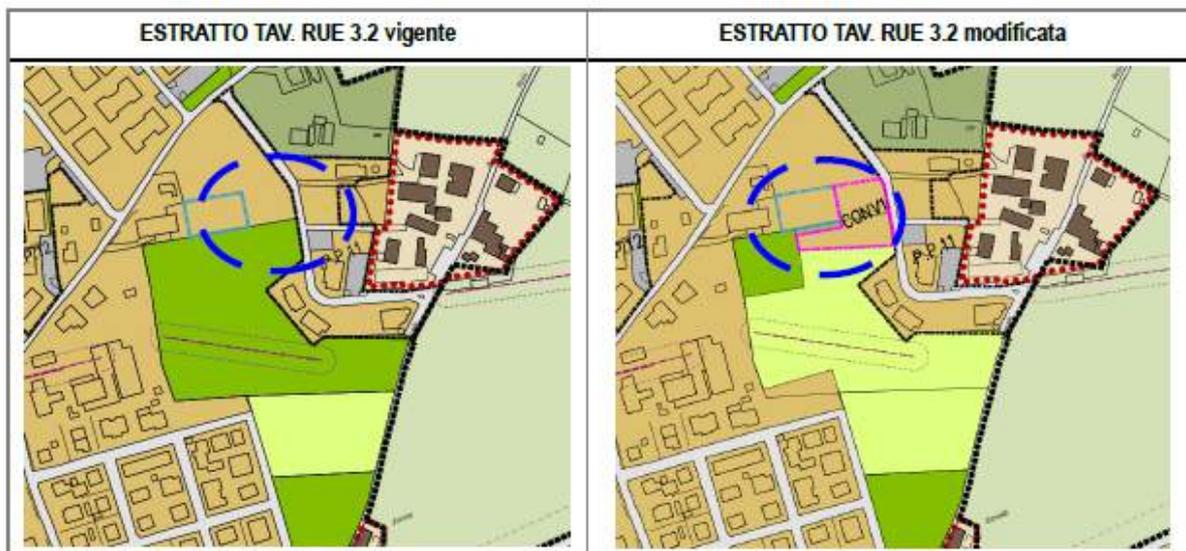
- 420 alloggi di nuova previsione, all'interno del Raggio Verde (320 alloggi) e nelle ridefinizioni dei bordi edificati frazionali (100 alloggi).

Tale previsione risulta di molto inferiore rispetto al dimensionamento massimo concordato e definito all'interno della Conferenza di pianificazione che ha accompagnato la costruzione del Piano: 1.350 alloggi (di cui 520 di nuova previsione e 830 di residuo).

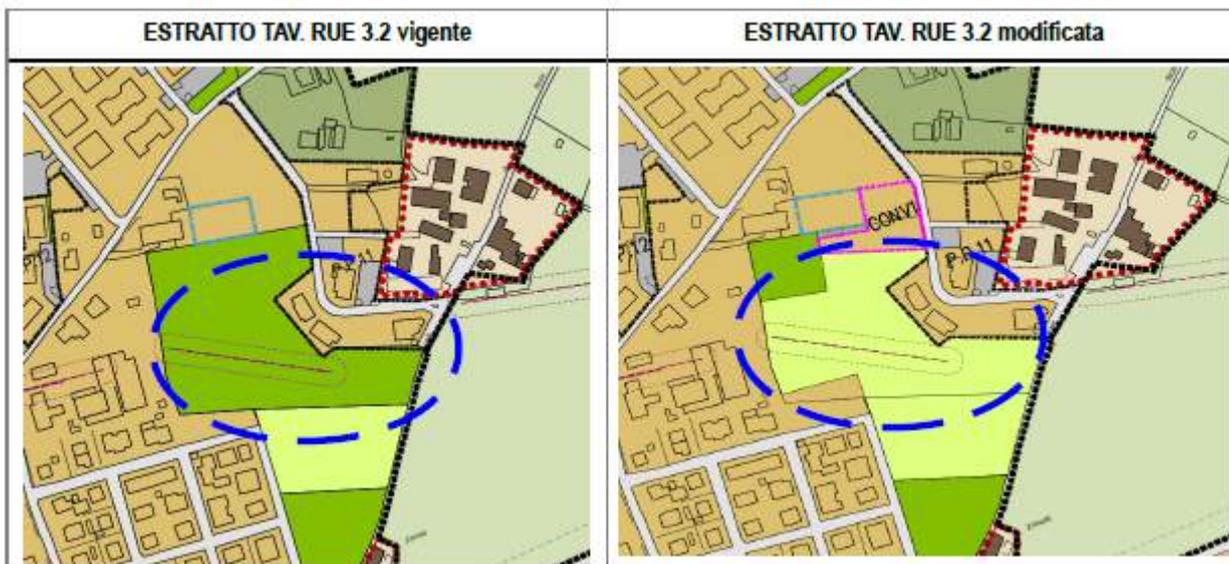
Da quanto sopra risulta ininfluente il limitato incremento di alloggi teorici (+8) determinato dalla presente variante al RUE.

# STRALCI TAVOLE DEL RUE APPROVATE A SEGUITO DELLA 3^ VARIANTE

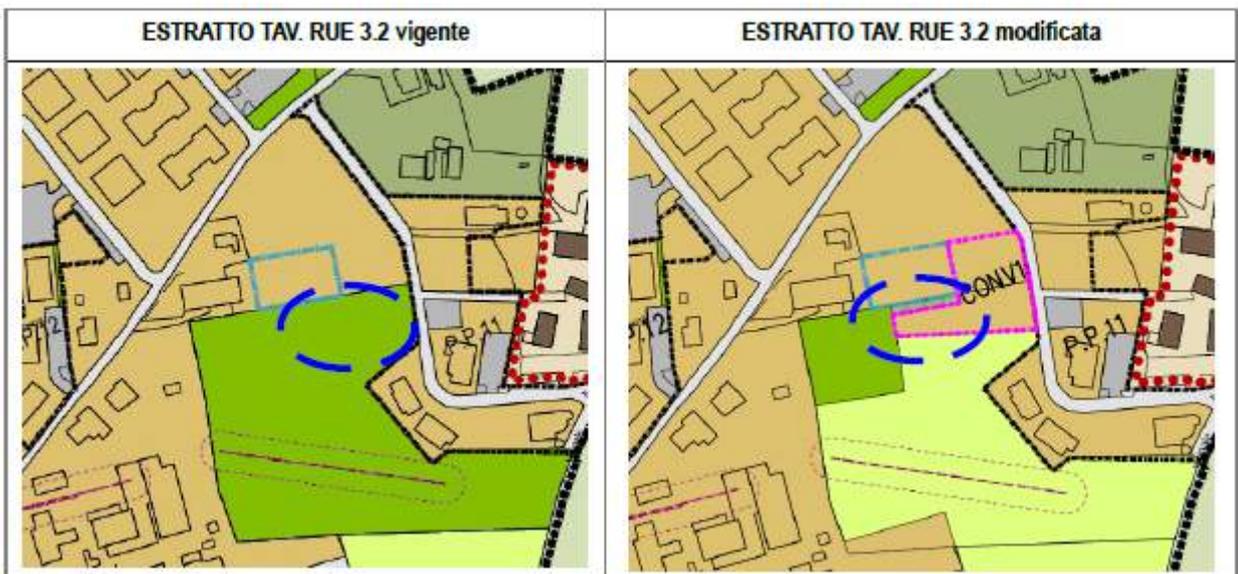
VARIANTE 1      località: VENTOSO      Tav. RUE 3.2



VARIANTE 3      località: VENTOSO      Tav. RUE 3.2



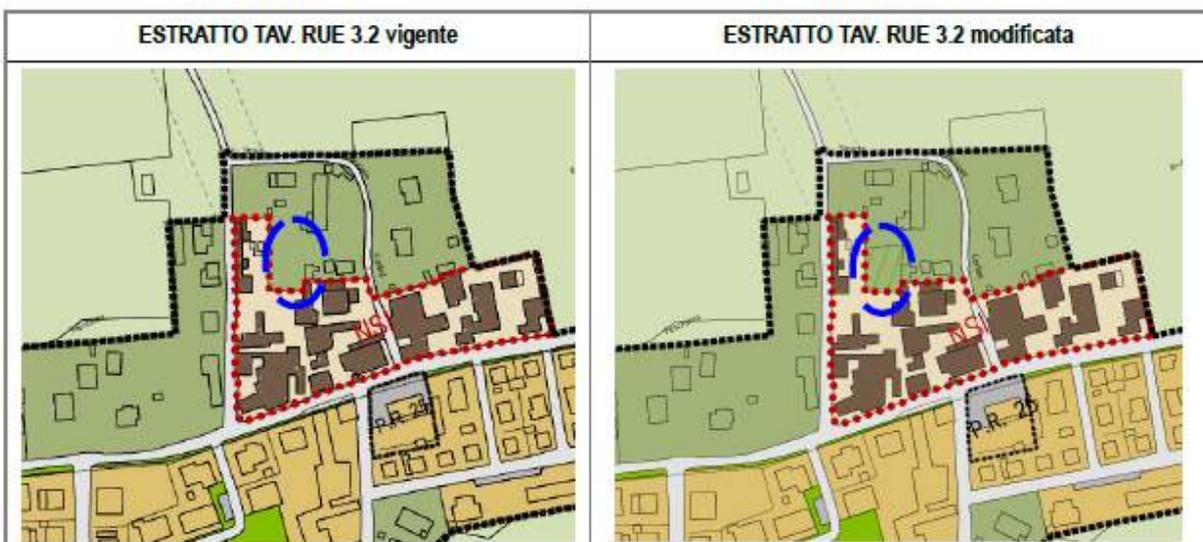
VARIANTE 4      località: VENTOSO      Tav. RUE 3.2



VARIANTE 5      località: ARCETO      Tav. RUE 3.1



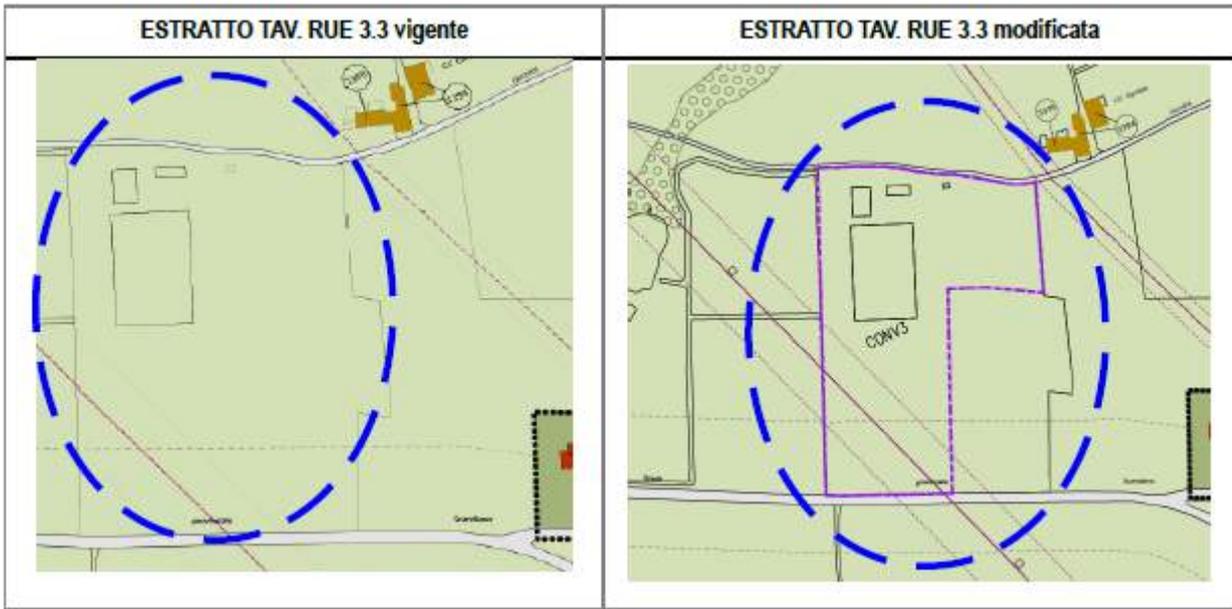
VARIANTE 6      località: FELLEGARA      Tav. RUE 3.2



VARIANTE 7

località: TERRITORIO AGRICOLO

Tav.RUE 3.3



VARIANTE 8

località: PRATISSOLO

Tav.RUE 3.3



