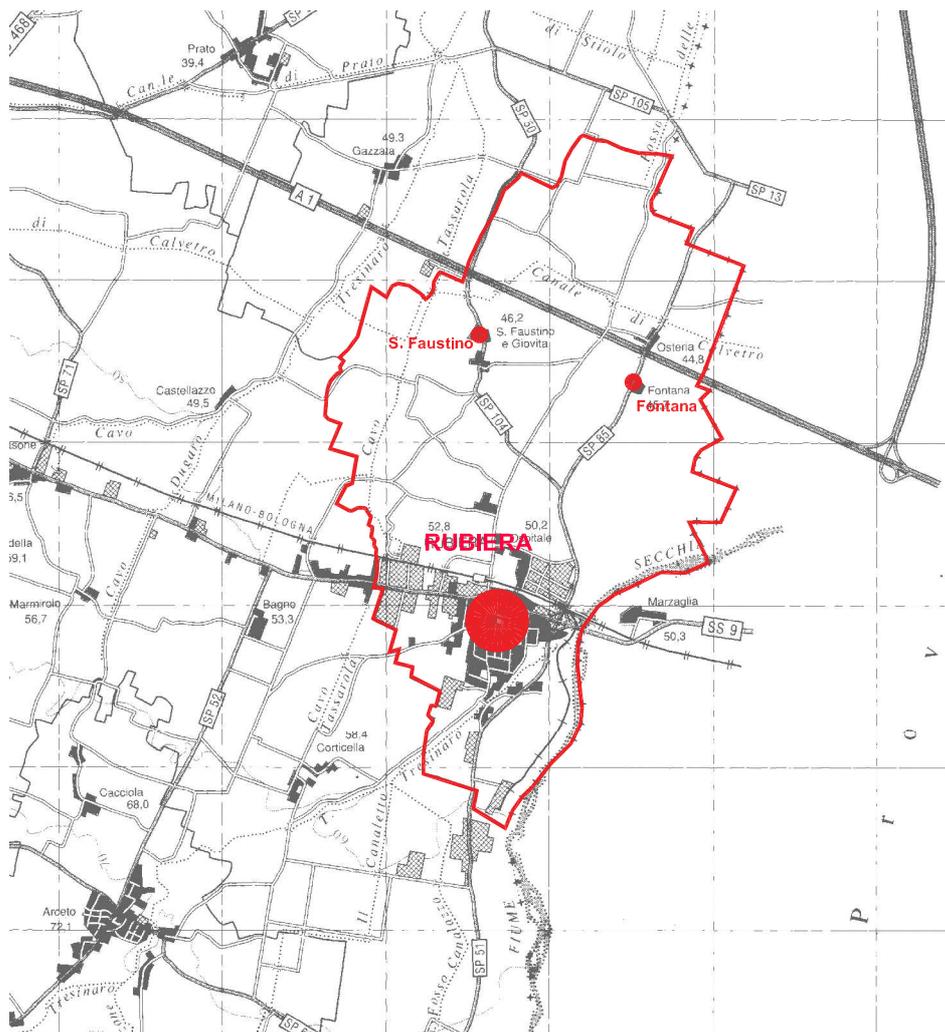


# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI RUBIERA

# CDPS

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE



Art.28 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

Adozione

D.C.n° del

Approvazione

D.C.n° del

# P1

# 2<sup>a</sup> Variante

Art.53 Legge Rg. 24/2017

## Relazione Illustrativa

# ccdp

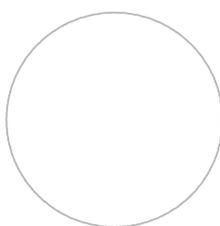


centro cooperativo di progettazione sc  
architettura ingegneria urbanistica

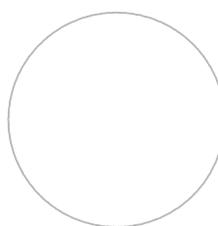
via Lombardia n.7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794  
www.ccdprog.com  
e-mail: info@ccdprog.com  
c.f.-p.iva 00474840352



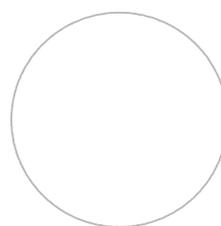
Il Progettista  
Arch. ALDO CAITI



Il Sindaco



Il Segretario



# **COMUNE DI RUBIERA**

*(Provincia di Reggio Emilia)*

## **2^ VARIANTE SPECIFICA AL PSC E RUE CONSEGUENTE A “PROCEDIMENTO UNICO” PER LA DELOCALIZZAZIONE E L’AMPLIAMENTO DI ATTIVITA’ PRODUTTIVA ESISTENTE NEL TERRITORIO COMUNALE**

**(art. 53 L.R. 24/2017)**

### **Gruppo di lavoro**

Ing. Simone Caiti  
Arch. Giorgio Paterlini  
Rag. Davide Rombi

### **Il progettista**

Arch. Aldo Caiti

Luglio 2019

Prat 4386

**centro cooperativo di progettazione**  
società cooperativa  
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794

www.ccdprog.com  
info@ccdprog.com  
C.F. P.IVA 00474840352  
reg. soc. Trib. RE n. 7636



## S O M M A R I O

<i>PREMESSA</i> .....	1
<i>1 – IL CONTESTO URBANISTICO ED AMBIENTALE E LE MOTIVAZIONI DELLE VARIANTI ALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA</i> .....	4
<i>2 – I CONTENUTI TECNICI DELLE VARIANTI AL PSC E AL RUE</i> .....	7
<i>3 – ASPETTI QUANTITATIVI DELLE VARIANTI</i> .....	11
<i>4 – ALLEGATI</i> .....	13

## **PREMESSA**

Il Comune di Rubiera, in Provincia di Reggio Emilia è dotato di PSC e RUE vigenti redatti ai sensi degli articoli 28 e 29 della L.R. 20/2000 adottati rispettivamente con le DD. CC. N° 12 e 13 del 08/04/2014 ed approvati rispettivamente con le DD. CC. N° 52 e 53 del 23/10/2017.

Con D.C. n.4 del 26/02/2018 è stata approvata la riscrittura delle norme di RUE in adeguamento alla DGR 922/2017.

Il Comune inoltre, con avviso di deposito in data 23/07/2019, ha attivato il procedimento di adozione di una 1^ variante urbanistica al fine di poter applicare su di un area produttiva l'art. A-14bis della LR 20/2000 e smi per ampliamento dell'area di manovra e sosta automezzi.

L'entrata in vigore il 1° gennaio 2018 della nuova legge urbanistica regionale 24/2017, all'art. 3 a titolo "adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso" comma 2, impone al Comune di avviare entro tre anni dall'entrata in vigore della legge stessa il procedimento di approvazione di una unica variante generale di adeguamento della pianificazione comunale vigente alle nuove disposizioni legislative regionali in materia urbanistica. Detto procedimento dovrà concludersi con l'approvazione della variante generale in argomento entro e non oltre il 1° gennaio 2023.

Durante il regime transitorio 01/01/2018 - 01/01/2023 in conformità alle disposizioni dell'art. 4 della LR 24/2017 comma 4 lettera a) possono essere adottate "varianti specifiche" alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali.

L'art. 53 della L.R. 24/2017 "procedimento unico" comma 1 lettera b) consente al Comune di promuovere lo svolgimento del procedimento unico per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di "interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività".

Al 2° comma lettera b) del medesimo art. 53 L.R. 24/2017 si specifica che "l'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il procedimento unico consente tra l'altro" di approvare la localizzazione delle opere e interventi ...*omissis*, in variante alla pianificazione territoriale vigente.

Nel caso di cui alla presente relazione per la delocalizzazione dal territorio agricolo, classificato a "zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" art. 9.4 delle norme di PSC e a zona TR2b art. 40.6 delle norme di RUE, di attività produttiva esistente insediata nella fascia di territorio agricolo tra il Secchia e la strada provinciale n° 85 Rubiera - Fontana, fascia ricadente entro il perimetro dell'area del parco del Fiume Secchia di cui al DM del 1° agosto 1985, è stato sottoscritto specifico "accordo con i privati" ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 ai cui contenuti di dettaglio si rimanda.

Tra i contenuti a valenza più propriamente urbanistica ed ambientale dell'accordo sottoscritto in data 13/07/2018 tra la Edil Fontana srl, proprietaria delle aree interessate dalla variante urbanistica; la ditta Pedroni Lauro snc impresa esecutrice dei lavori e titolare, attuale e futuro, dell'attività di "stoccaggio e recupero di materiali inerti, terra, scarti di demolizione ed altre tipologie di rifiuti simili non nocivi; e il Comune di Rubiera; si evidenziano gli impegni riportati ai sottoelencati punti A; B; C.

Preme qui evidenziare che, relativamente agli aspetti più direttamente urbanistici, l'accordo sottoscritto in data 13/07/2017 prevede i seguenti impegni reciproci:

A) **La Edil Fontana srl**, proprietaria tanto dei terreni agricoli sui quali è attualmente insediata l'attività produttiva (Fg 18 mapp 97 in via Fontana 30) quanto delle aree periurbane di Cà del Cristo (Fg 28 mapp 342 e 475) poste tra via Corradini e la variante alla via Emilia, in progetto nel quadrante sud orientale del capoluogo, sulle quali si trasferirà l'attività di "stoccaggio e recupero di materiali inerti, terre, scarti di demolizione ed altre tipologie di rifiuti simili speciali e non pericolosi mediante operazioni di trattamento quali macinazione, riduzione volumetrica vagliatura e selezione" si impegna:

A1) a far cessare l'attività di deposito e trattamento di materiali inerti derivanti da demolizioni edilizie attualmente svolta in via Fontana 30 dalla ditta Pedroni Lauro snc di Pedroni Stefano e C. e di provvedere alla bonifica e al ripristino del suolo agricolo produttivo in corrispondenza del mappale 97 del Fg 18 localizzato interamente nella zona agricola di valore paesaggistico - ambientale tra la strada provinciale 85 e la fascia di tutela in sponda sinistra del secchia corso d'acqua pubblico tutelato ai sensi di legge.

A2) a mettere a disposizione della ditta Pedroni Lauro snc di Pedroni Stefano e C. le aree poste in fregio a via Corradini (Fg. 28 mapp 342 e 475) opportunamente riclassificate ad area produttiva speciale perché la medesima ditta vi possa

trasferire il centro di recupero e stoccaggio di rifiuti speciali non pericolosi onde potervi svolgere l'attività di "stoccaggio e recupero di materiali inerti" di cui sopra con maggiore quantità di volumi trattati e in migliori condizioni di sicurezza e compatibilità ambientale.

**B) La ditta Pedroni Lauro snc di Pedroni Stefano e C. si impegna:**

B1) a cessare l'attività svolta in via Fontana 30 ad avvenuto completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione ed edilizie in programma sull'area industriale speciale di via Corradini nel rispetto dei tempi e delle altre condizioni stabilite nell'accordo medesimo e a realizzare, conseguentemente, a propria cura e spese la bonifica ed il recupero a suolo agricolo produttivo delle aree già occupate dal centro di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali non pericolosi: (FG 18 – MAPP 97 mantenendo su di esso gli edifici esistenti legittimati);

B2 - ad esercitare l'attività di recupero, stoccaggio e trattamento di rifiuti speciali non pericolosi nel nuovo centro di via Corradini, conformemente alle vigenti normative di settore e alle prescrizioni delle autorizzazioni ambientali richieste per l'esercizio di attività in parola;

B3 - a presentare la domanda ad ARPAE - SAC di Reggio Emilia, per le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o verifica di assoggettabilità alla VIA (screening) ai sensi della L.R. n° 4/2018 tempestivamente e comunque non oltre i 30 giorni dall'approvazione della variante urbanistica e ad avviare i lavori di realizzazione del nuovo impianto di via Corradini con "ogni consentita urgenza dalla data di approvazione della variante urbanistica e di conclusione positiva delle procedure valutative prima indicate";

**C) Il Comune di Rubiera** si impegna ad avviare le procedure di approvazione della variante specifica alla vigente strumentazione urbanistica, sentiti preventivamente gli organi consultivi portatori d'interessi, nei tempi strettamente necessari e nel rispetto della vigente legislazione urbanistica tenendo conto, compatibilmente con le limitazioni imposte dalle norme sovraordinate, del layout speditivo in scala 1:500 dell'area di via Corradini allegato all'accordo e della possibilità di un "ampliamento" se "le condizioni intrinseche ed estrinseche posizionali lo permetteranno, attraverso le ordinarie procedure di variante urbanistica, previo assenso degli Enti portatori d'interesse".

Il presente documento costituisce relazione illustrativa della variante specifica ai vigenti PSC e RUE che occorre adottare per rendere conformi i due strumenti urbanistici al progetto d'intervento oggetto di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017.

## **1 – IL CONTESTO URBANISTICO ED AMBIENTALE E LE MOTIVAZIONI DELLE VARIANTI ALLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Nelle premesse dell'accordo tra il Comune di Rubiera ed i privati viene descritto lo stato di fatto relativo all'attività di recupero di rifiuti non pericolosi di cui all'art. 216 del D.lgs 152/2006 e smi localizzata a Rubiera in via Fontana, 30 in un'area di forma pressoché quadrata avente estensione di 9.511 mq "con capannone ad una elevazione adibito ad ufficio e ricovero attrezzi - censita catastalmente al catasto fabbricati Foglio 18 particella 97 subalterno 1 titolo di possesso affitto in quanto l'area comprensiva di capannone è di proprietà della ditta Edil Fontana".

Detta area rientra all'interno del perimetro dell'area vincolata con D.M. del 1° agosto 1985: "Area del parco del Fiume Secchia" e per questo nella strumentazione urbanistica comunale vigente - PSC e RUE - entrata in vigore il 27 dicembre 2017 è stata classificata a "zona di particolare interesse paesaggistico ambientale TR2b di cui all'art. 40.6 del RUE e TR1d progetti e programmi integrati di valorizzazione del paesaggio di cui all'art. 40.4 del RUE".

Ai sensi della vigente normativa urbanistica l'attività attualmente insediata in via Fontana 30 - Fg 28 particella 97 subalterno 1, risulta incongrua e non più compatibile, ragione per cui l'amministrazione comunale è nella impossibilità di rilasciare gli atti di conformità edilizia ed urbanistica richiesti per le autorizzazioni ambientali prescritte dalla vigente legislazione in materia di concessioni all'esercizio di attività di recupero di rifiuti non pericolosi di cui all'art. 216 del D.lgs 152/2006 e smi.

In ragione di ciò e per programmare la delocalizzazione dell'attività produttiva esistente da anni insediata nel territorio comunale, fin dal 23 giugno 2017 con propria nota registrata al protocollo con il n° 9244 la ditta "Pedroni Lauro" aveva manifestato l'intenzione di delocalizzare l'attività in una zona del territorio comunale più confacente, avviando di conseguenza una ricerca di mercato.

I risultati di tale ricerca, tenuto conto che l'attività in argomento necessita di buona

accessibilità e deve rispondere a criteri di compatibilità ambientale con il contesto urbanizzato ed urbanizzabile è ricaduta su un'area residuale localizzata nel polo produttivo di Cà del Cristo in fregio alla tangenziale sud di progetto nel settore sud - orientale del territorio comunale, già servita da via Corradini e quindi da adeguata viabilità a fondo cieco, sufficientemente decentrata rispetto agli insediamenti abitativi e distante da edifici a destinazione agricola, ed allacciabile alle reti tecnologiche esistenti nel contesto.

L'area di futuro insediamento produttivo era stata oggetto della osservazione n° 6 al PSC e della osservazione n° 5 al RUE presentate dai proprietari che ne richiedevano la riclassificazione nel PSC da "spazi attrezzati per attività sportivo - ricreative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale" art. 4.7 delle norme del PSC a "tessuti urbani consolidati a prevalente uso produttivo" AP - art. 5.4.1 delle NTA di PSC, in quanto terreno non più utilizzato per l'agricoltura.

Relativamente al RUE i cambi di destinazione richiesti conseguentemente avrebbero comportato la riclassificazione delle aree di proprietà dell'osservante da "verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale" (art. 41.2) a "AP1 - sub ambiti per attività artigianali - industriali di rilievo comunale consolidati (art. 36.1).

In sede di relazione di controdeduzione alle osservazioni dei privati sia l'osservazione n° 6 al PSC che l'osservazione n° 5 al RUE furono respinte in quanto terreno, destinato dal PTCP in "area di reperimento per un'area protetta del Fiume Secchia (art. 88 del PTCP)", nel quale erano presenti "piante e filari meritevoli di tutela" che si è ritenuto allora opportuno confermare nella classificazione a verde pubblico prevista negli strumenti urbanistici adottati.

In verità il filare alberato, individuato in sede di censimento per la formazione del quadro conoscitivo del PSC, era costituito da alberi di ciliegio da frutto già allora in stato di sofferenza che si sono quasi tutti essiccati negli anni successivi e sono stati espantati per cui alla data odierna non sono più esistenti.

L'odierno stato di fatto delle aree oggetto delle osservazioni n° 6 e n° 5 rispettivamente al PSC e al RUE e la oggettiva difficoltà a reperire nel territorio comunale altre aree produttive disponibili sul mercato immobiliare ed idonee per localizzazione ed accessibilità all'insediamento di una attività di deposito, macinazione e trattamento di rottami e rifiuti non nocivi derivanti da demolizioni edilizie e stradali, ha portato la giunta comunale ad approvare con Delibera n° 91 del 12 giugno 2018 l'accordo per la delocalizzazione e l'avvio del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 nel rispetto dei contenuti di

dettaglio dell'accordo stesso che si intendono qui integralmente richiamati e ai quali si rimanda e nel rispetto delle vigenti leggi in materia urbanistica ed ambientale.

Si evidenzia che l'area individuata per la delocalizzazione è ubicata a confine nord con via Corradini nel polo produttivo esistente in località Cà del Cristo, coincide con i mappali 342 e 475 del Foglio 28 per una estensione di 8.759 mq ed è interessata dai seguenti vincoli:

- Presenza di linea elettrica ad alta tensione e relative fasce di rispetto (elettrodo a 132 kV n° 155 "SE Rubiera - Rubiera nord - sostegno 4 di Terna Rete Italia" per il quale, con PEC prot. 15380 del 26 febbraio 2019, Terna ha rilasciato parere favorevole all'intervento prescrivendo una zona di rispetto di 36 metri complessivi - 18 metri per lato rispetto all'asse della linea elettrica - dettando prescrizioni specifiche per la protezione del pilone di sostegno).
- Il margine orientale del lotto di nuovo insediamento ricade all'interno della fascia "C" del PAI come evidenziato nella tavola PS5a sud del PSC a titolo "tavola dei vincoli geomorfologici idraulici e dei limiti dell'edificazione" per cui devono essere osservate le limitazioni d'intervento di cui all'art. 11 delle norme di PSC e degli artt. 66 - 67 - 68 delle norme di PTCP). Si precisa che l'aggiornamento delle fasce del PAI (riprese anche nelle tavole P7 del PTCP 2016), ha portato ad una ridefinizione delle fasce C nel territorio comunale e più precisamente è modificata la fascia C in corrispondenza del lotto di proprietà che ora non è più interessato da tale vincolo.
- La porzione nord occidentale del lotto d'intervento ricade per mq 1.419 (misurazione grafica) entro la fascia sud di "rispetto ed ambientazione delle principali infrastrutture" che nel caso specifico è la viabilità di interesse provinciale (categoria "C") coincidente con il tracciato di progetto della circonvallazione sud di Rubiera prevista in variante alla via Emilia e per la quale non è possibile attualmente fare riferimento a progetto definitivo ed esecutivo e quindi al preciso posizionamento del limite di arretramento dell'edificazione a strada realizzata.

In ragione di ciò detta fascia di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture resta classificata come nel PSC vigente e non potrà essere interessata da opere di urbanizzazione e/o edilizie fatta eccezione unicamente per le opere di recinzione con siepe sempreverde ed eventualmente rete metallica sostenuta da pali di castagno semplicemente infissi nel terreno.

- L'area ricade inoltre nella zona A di cui alla Tav. PS4 del PSC vigente (carta della

Potenzialità Archeologica per cui ai sensi dell'art. 32.3 punto 2 delle NTA del RUE occorre ottenere il parere preventivo della Sovrintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna.

## **2 – I CONTENUTI TECNICI DELLE VARIANTI AL PSC E AL RUE**

Dal punto di vista tecnico l'adeguamento della strumentazione urbanistica vigente al progetto oggetto di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 comporta le varianti al PSC e al RUE rappresentate e descritte nelle allegate schede di variante che di seguito si richiamano:

### **A) VARIANTI SPECIFICHE AL PSC - VARIANTI CARTOGRAFICHE**

#### **A1) Tav. PS2 sud - in scala 1:5000**

- a) L'area di cui al Fg. 28 mappali 342 e 475 di proprietà privata ed avente superficie catastale di 8.759 mq da "spazi attrezzati per attività sportivo - ricreative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale (art. 4.7 delle norme di PSC) viene classificata per 7.340 mq a "tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva "AP" (art. 5.4.1 delle norme di PSC).
- b) Si elimina la simbologia di "esemplari arborei singoli, in gruppi o filari meritevoli di tutela" in quanto il filare alberato schematicamente rappresentato in cartografia di PSC non è più esistente.

#### **A2) Tav. PS5 sud - in scala 1:5000**

- a) Dalla tav. PS5 sud a titolo "carta unica del territorio e tavola dei vincoli" in scala 1:5000, si elimina la simbologia di filare alberato meritevole di tutela in quanto le piante di ciliegio da frutto censite in sede di formazione del Quadro Conoscitivo per la formazione del PSC nell'anno 2013 sono state nel frattempo espantate perché essiccate o in via di essiccamento.
- b) Si individuano altresì con fondo grigio le aree produttive AP introdotte con la 2^ variante specifica al PSC in seguito a procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017.

### **B) VARIANTI SPECIFICHE AL RUE - VARIANTI CARTOGRAFICHE**

Dette varianti sono diretta conseguenza delle varianti al PSC precedentemente descritte e comportano le seguenti modifiche cartografiche:

B1) Tav. RUE 3 sud - in scala 1:5000

- a) L'area di cui al foglio 28 mappali 342 e 475 di proprietà privata ed avente superficie catastale di 8.759 mq, da "sistema delle attrezzature e spazi collettivi" (art. 41.2 delle norme di RUE) con specifica destinazione a "verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale" viene classificata per 7.340 mq ad AP1 - sub ambiti per attività artigianali - industriali di rilievo comunale consolidati (art. 36.1 delle norme di RUE).
- b) Nella medesima tavola RUE 3 sud in scala 1:5000 si elimina la simbologia di "piante e filari meritevoli di tutela" (art. 40.3 delle norme di RUE) in quanto il filare rappresentato nella cartografia di RUE vigente è stato espantato.

C) VARIANTE NORMATIVA

Non si rendono necessarie specifiche modifiche alle norme del vigente PSC fermo restando il rispetto delle norme sovraordinate cogenti entrate in vigore dopo la sua approvazione con particolare riferimento all'entrata in vigore della legge Rg. 24/2017 e della L.R. n° 4/2018 relativa alla verifica di assoggettabilità a VIA (screening) ai sensi dell'art. 10 medesima legge.

Poiché invece all'art. 4 dell'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 si specifica che la variante debba stabilire "tutti i peculiari parametri edilizi - urbanistici che dovranno rispettare le indicazioni di cui all'allegato lay-out speditivo che dovranno pure essere rispettati nella predisposizione del progetto esecutivo" e poiché nel medesimo art. 4 si richiede in particolare che "siano definiti la superficie edificabile SC, la superficie permeabile, l'altezza massima, le distanze dai confini e dalla viabilità esistente, gli accessi da via Corradini, le recinzioni" sembra necessario integrare il testo dell'art. 36.1 del RUE vigente con un nuovo comma "6" del seguente tenore letterale:

"6. l'area AP1 oggetto di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, localizzata in via Corradini FG 28 MAPPALI 342 e 475, si attua per intervento diretto nel rispetto delle condizioni attuative e procedurali di cui "all'accordo con privato ai sensi dell'ex art. 18 della L.R. E.R. n° 20/2000 e smi, come contemplato dall'art. 4 comma 4 lettera e della L.R. E.R. 21 dicembre 2017 n° 24 e dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990 n° 241 e smi" detto accordo e l'allegato lay-out speditivo devono intendersi modificati ed

integrati per quanto attiene gli aspetti urbanistici ed edilizi ed ambientali da quanto scaturito in termini di vincoli e prescrizioni attuative dalla conclusione del procedimento unico e dai progetti di urbanizzazione ed edificatori in quella sede validati.

Essa è specificatamente riservata alla delocalizzazione dell'attività di deposito, trattamento e commercializzazione di rifiuti speciali non nocivi e pericolosi derivati da demolizioni edilizie, stradali e similari, esistente in via Fontana 30 a Rubiera /FG 18 MAPP 97) e pertanto in essa sono consentiti gli usi produttivi necessari al più corretto e meno impattante esercizio di detta attività di recupero rifiuti non pericolosi di cui all'art. 216 del D.Lgs 1552/2006 e smi ivi compresi gli uffici ed i servizi aziendali e i capannoni per il ricovero dei mezzi d'opera la cui realizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali nel rispetto tuttavia di una superficie complessiva massima definita in sede di accordo e nel relativo layout speditivo in 780 mq di SC.

In ogni caso l'attivazione sul nuovo lotto AP1 della attività di recupero di rifiuti non nocivi di cui all'art. 216 del D.lgs 152/2006 e smi esistente in via Fontana 30 a Rubiera e alla cui delocalizzazione il medesimo lotto AP1 oggetto della 2^ variante specifica al PSC e RUE è riservato, potrà avvenire solo in concomitanza con il ripristino a suolo agricolo produttivo delle aree occupate dalla attività da delocalizzare, (FG 18 MAPP 97) essendo consentito il mantenimento su di esso degli edifici esistenti legittimati.

Gli indici urbanistici ed edilizi, i parametri insediativi e l'assetto urbanistico delle aree investite sono quelle definite negli elaborati tecnico - progettuali del progetto d'intervento validato in sede di procedimento unico che si intendono qui integralmente richiamati, e che di seguito si riportano con la precisazione che per gli indici ed i parametri non evidenziati in sede di procedimento unico, nel caso di cessazione dell'attività trasferita, l'area produttiva AP1 è regolamentata dalle disposizioni del presente art. 36.1 come normale sub - ambito per attività artigianali - industriali di rilievo comunale consolidato.

Usi	=	Quelli derivanti dalla delocalizzazione dell'attività per recupero, trattamento e commercializzazione di rifiuti non nocivi di cui all'art. 216 del D.Lgs 152/2006 e smi, compresi uffici servizi e capannone per il ricovero di mezzi d'opera.
ST	=	8.759,00 mq di cui 1.419,00 mq teoricamente (rilievo grafico) occupati dalla

		previsione della c.d. Circonvallazione di Rubiera (variante alla Via Emilia) rimanendo pertanto disponibili mq 7.340. Si precisa che al momento dell'esatta definizione dell'area occupata dalla Tangenziale e dalle relative zone di rispetto (area di esproprio) l'eventuale superficie che dovesse rimanere libera potrà essere utilizzata come ampliamento dell'intervento proposto nel rispetto del limite di arretramento dell'edificazione dalla strada senza necessità di ulteriore variante agli strumenti urbanistici ed al Permesso di Costruire
SC max	=	780 mq (predefinita in sede di accordo). Il progetto del procedimento unico prevede 50 mq nel primo stralcio e 100 mq nel secondo stralcio.
UF max	=	0,1062 mq/mq con Sf = 7.340,00 mq
H max	=	10,00 ml
VL	=	0,5
PU1	=	8% della SC per le funzioni artigianali-industriali)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27mq/100 mq SU
SP min	=	10% della SF al netto della SQ per nuove costruzioni, il progetto di procedimento unico prevede 746 mq.
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Minimo 5 mt nella nuova costruzione Il progetto prevede distanze di 10.5 m e 11.25 m
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Minimo 5 mt nella nuova costruzione Il progetto prevede distanze di 10.5 m e 11.25 m
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Minimo 10 mt nella nuova costruzione Il progetto prevede distanze di 17
D4 - distanza minima dalle strade, dalla		Minimo 10 mt nella nuova costruzione

ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Il progetto prevede distanze di 10.5 m da via Corradini e di 20 m dalla variante alla via Emilia.
Accessi da via Corradini		Realizzazione di un nuovo accesso carraio e pedonale su via Corradini come da disegno di assetto urbanistico approvato in sede di procedimento unico
Recinzioni		Come recinzioni esistenti e cioè con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica. La parte interessata dalla fascia di rispetto stradale potrà essere recintata solo con rete metallica e pali di castagno infissi nel terreno.

In sede attuativa dovranno inoltre essere rispettate le condizioni di sostenibilità riportate nella scheda VAS.

### **3 – ASPETTI QUANTITATIVI DELLE VARIANTI**

Il dimensionamento del PSC vigente è descritto per quanto riguarda il piano adottato nel paragrafo 8 della relazione illustrativa al progetto (Vol. PS1 da pag. 90 a pag. 98).

Per quanto riguarda il piano controdedotto ed approvato con D.C. n° 52 del 23/10/2017 nel paragrafo 8 della “relazione tecnica di controdeduzione alle riserve e alle osservazioni” (volume PR1) vengono descritte in sintesi le modifiche al piano adottato conseguenti all'accoglimento delle riserve e delle osservazioni degli Enti e dei privati e vengono quantificate nel dettaglio le variazioni quantitative che il loro accoglimento in tutto o in parte comporta rispetto al PSC adottato.

Come evidenziato alle pagine 117 e 118 della relazione di controdeduzione il piano controdedotto:

- Riduce di 9 alloggi la capacità edificatoria del PSC adottato a suo tempo quantificata in 1.042 - 1.224 alloggi;
- Riduce le aree di nuovo insediamento produttivo per 8.318 mq di St e per 2.661 mq di capacità edificatoria;
- Non comporta variazioni significative nelle dotazioni territoriali esistenti e di progetto

(oltre 1.418.000 mq) che restano attestate su valori dello standard di 78 mq/abitante teorico abbondantemente superiore ai minimi di legge e ai 30 mq/abitante insediabile richiesti dalla L.R. 20/2000.

- Comporta un rapporto tra territorio urbanizzabile e territorio urbanizzato che passa dal 2,55% al 3% con territorio urbanizzato di 275,39 HA e territorio urbanizzabile di 8,27 HA.

La variante specifica al PSC e RUE conseguente a procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 non riguarda aree residenziali e non incide sul dimensionamento residenziale del PSC, riduce in modo irrilevante le aree per le dotazioni territoriali ( - 7.340 mq su una dotazione di oltre 1.400.000 mq) ed aumenta di 7.340 mq gli ambiti produttivi artigianali - industriali AP1 di completamento.

Detto aumento di aree produttive ad intervento diretto è peraltro compensato dalla dismissione di attività produttiva esistente che si esercita su un'area di oltre 9.500 mq in territorio agricolo in un contesto di valore paesaggistico - ambientale all'interno di aree vincolate per la formazione del parco del Fiume Secchia di cui al D.M. 10 agosto 1985 per cui la variante appare sotto tutti i profili migliorativa.

Si allegano le schede di variante e il testo dell'art. 36.1 delle NTA del RUE modificato.

#### **4 – ALLEGATI**

**MODIFICA NORMATIVA DI RUE****Art. 36.1 – Sub ambiti per attività artigianali-industriali di rilievo comunale consolidati (AP1)**

1. Corrispondono alle aree a prevalente destinazione artigianale-industriale dei centri urbani in prevalenza urbanizzate alla data di adozione del PSC e del RUE, per le quali il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione funzionale e ambientale dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa ed eventualmente di ampliamento dei fabbricati interessati da attività non nocive ed inquinanti, nonché di nuovo insediamento di attività a limitato impatto ambientale, con esclusione degli stabilimenti utilizzati per produzioni ceramiche.
2. **Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e agli Artt. 3.1; 18.10; 3.2.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; nei lotti di nuova formazione ed in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 3.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 mq/mq ovvero indice esistente + 20% se più favorevole
RQ max	=	50% ovvero quello esistente + 20% se più favorevole
H max	=	14,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	8% della SC per le funzioni artigianali-industriali; quote richieste all'art.17.1 per gli altri usi
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 17.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti superiori al 10% della SQ esistente e comunque superiori a 500 mq di SQ; quella esistente negli interventi di recupero che si effettuano senza ampliamento di SQ o con ampliamenti di SQ inferiori o uguali al 10% della SQ legittimata purchè in ogni caso detti ampliamenti siano inferiori o uguali a 500 mq rispetto alla SQ presente nello stato di fatto legittimato.
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.53

		dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.54 dell'Allegato A)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 10$ mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

#### 5. **Prescrizioni particolari**

- a) Gli interventi di riuso, ampliamento, nuova costruzione di manufatti e strutture per attività produttive artigianali – industriali, dovranno garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui ed essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologico-sismica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.
- b) Per gli stabilimenti contrassegnati da specifica simbologia (asterisco) sono vietati i cambi d'uso degli edifici, gli ampliamenti e la nuova costruzione che, in caso di inderogabile necessità per la prosecuzione delle attività in atto alla data di adozione del PSC e del RUE e/o per il miglioramento dei cicli di lavorazione, potranno essere affrontati con le procedure accelerate di variante alla vigente strumentazione urbanistica di cui all'Art. A-14bis della Lg.Rg. 20/2000.
- c) Per le aree produttive "Ristogamma" e "Plastorgomma" localizzate nel settore sud – orientale del capoluogo in contesti a prevalente funzione residenziale, valgono inoltre i contenuti tecnici e convenzionali e gli impegni assunti dalle Ditte interessate con Accordi ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e s.m.i. nonché dell'art. 20 della Lg.Rg. 15/2013 approvati alla data di adozione del PSC e del RUE.
- d) La trasformazione degli usi esistenti in usi 5.4 – magazzini, deposito stoccaggio, collettamento, logistica, rimesse automezzi, piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere – quando riguardi superfici superiori a 1.500 mq di SC (superficie complessiva) e/o superiori a 3.000 mq di Sf (superficie fondiaria) è subordinata a verifica di compatibilità e sostenibilità ambientale in rapporto al contesto urbanistico edilizio con particolare riferimento al sistema di accessibilità veicolare, alla dotazione esistente e di progetto di parcheggi pubblici e di pertinenza, agli impatti acustici ed atmosferici generati dall'aumento dei volumi di traffico previsti nel progetto, agli interventi di miglioramento e di mitigazione delle condizioni critiche dello stato di fatto su cui si dovrà intervenire per rendere sostenibili le trasformazioni urbanistiche programmate nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dai rischi di inquinamento acustico, atmosferico ed ambientale. A tal fine il progetto di

intervento dovrà essere supportato da atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto e gli interventi di mitigazione degli impatti previsti dal progetto approvato nelle forme di legge.

- e) Per le attività esistenti negli ambiti AP1 oggetto di autorizzazioni provinciali per attività di recupero rifiuti non pericolosi di tipo R5 e R13 sono possibili gli usi richiamati ad integrazione dell'attività di movimentazione e stoccaggio sottoprodotti, svolte nel medesimo lotto dell'ambito AP1 alla data di adozione del PSC e del RUE.

6. l'area AP1 oggetto di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, localizzata in via Corradini FG 28 MAPPALI 342 e 475, si attua per intervento diretto nel rispetto delle condizioni attuative e procedurali di cui "all'accordo con privato ai sensi dell'ex art. 18 della L.R. E.R. n° 20/2000 e smi, come contemplato dall'art. 4 comma 4 lettera e della L.R. E.R. 21 dicembre 2017 n° 24 e dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990 n° 241 e smi" detto accordo e l'allegato lay-out speditivo devono intendersi modificati ed integrati per quanto attiene gli aspetti urbanistici ed edilizi ed ambientali da quanto scaturito in termini di vincoli e prescrizioni attuative dalla conclusione del procedimento unico e dai progetti di urbanizzazione ed edificatori in quella sede validati.

Essa è specificatamente riservata alla delocalizzazione dell'attività di deposito, trattamento e commercializzazione di rifiuti speciali non nocivi e pericolosi derivati da demolizioni edilizie, stradali e similari, esistente in via Fontana 30 a Rubiera /FG 18 MAPP 97) e pertanto in essa sono consentiti gli usi produttivi necessari al più corretto e meno impattante esercizio di detta attività di recupero rifiuti non pericolosi di cui all'art. 216 del D.Lgs 1552/2006 e smi ivi compresi gli uffici ed i servizi aziendali e i capannoni per il ricovero dei mezzi d'opera la cui realizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali nel rispetto tuttavia di una superficie complessiva massima definita in sede di accordo e nel relativo layout speditivo in 780 mq di SC.

In ogni caso l'attivazione sul nuovo lotto AP1 della attività di recupero di rifiuti non nocivi di cui all'art. 216 del D.Lgs 152/2006 e smi esistente in via Fontana 30 a Rubiera e alla cui delocalizzazione il medesimo lotto AP1 oggetto della 2^ variante specifica al PSC e RUE è riservato, potrà avvenire solo in concomitanza con il ripristino a suolo agricolo produttivo delle aree occupate dalla attività da delocalizzare, (FG 18 MAPP 97) essendo consentito il mantenimento su di esso degli edifici esistenti legittimati.

Gli indici urbanistici ed edilizi, i parametri insediativi e l'assetto urbanistico delle aree investite sono quelle definite negli elaborati tecnico - progettuali del progetto d'intervento validato in sede di procedimento unico che si intendono qui integralmente richiamati, e che di seguito si riportano con la precisazione che per gli indici ed i parametri non evidenziati in sede di procedimento unico, nel caso di cessazione dell'attività trasferita, l'area produttiva AP1 è regolamentata dalle disposizioni del presente art. 36.1 come normale sub - ambito per attività artigianali - industriali di rilievo comunale consolidato.

Usi	=	Quelli derivanti dalla delocalizzazione dell'attività per recupero, trattamento e commercializzazione di rifiuti non nocivi di cui all'art. 216 del D.Lgs 152/2006 e smi, compresi uffici servizi e capannone per il ricovero di mezzi d'opera.
ST	=	8.759,00 mq di cui 1.419,00 mq teoricamente (rilievo grafico) occupati dalla previsione della c.d. Circonvallazione di Rubiera (variante alla Via Emilia) rimanendo pertanto disponibili mq 7.340. Si precisa che al momento dell'esatta definizione dell'area occupata dalla Tangenziale e dalle relative zone di rispetto (area di esproprio) l'eventuale superficie che dovesse

		rimanere libera potrà essere utilizzata come ampliamento dell'intervento proposto nel rispetto del limite di arretramento dell'edificazione dalla strada senza necessità di ulteriore variante agli strumenti urbanistici ed al Permesso di Costruire
SC max	=	780 mq (predefinita in sede di accordo). Il progetto del procedimento unico prevede 50 mq nel primo stralcio e 100 mq nel secondo stralcio.
UF max	=	0,1062 mq/mq con Sf = 7.340,00 mq
H max	=	10,00 ml
VL	=	0,5
PU1	=	8% della SC per le funzioni artigianali-industriali)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27mq/100 mq SU
SP min	=	10% della SF al netto della SQ per nuove costruzioni, il progetto di procedimento unico prevede 746 mq.
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Minimo 5 mt nella nuova costruzione Il progetto prevede distanze di 10.5 m e 11.25 m
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Minimo 5 mt nella nuova costruzione Il progetto prevede distanze di 10.5 m e 11.25 m
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Minimo 10 mt nella nuova costruzione Il progetto prevede distanze di 17
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Minimo 10 mt nella nuova costruzione Il progetto prevede distanze di 10.5 m da via Corradini e di 20 m dalla variante alla via Emilia.
Accessi da via Corradini		Realizzazione di un nuovo accesso carraio e pedonale su via Corradini come da disegno di assetto urbanistico approvato in sede di procedimento unico
Recinzioni		Come recinzioni esistenti e cioè con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica. La parte interessata dalla fascia di rispetto stradale potrà essere recintata solo con rete metallica e pali di castagno infissi nel terreno.

In sede attuativa dovranno inoltre essere rispettate le condizioni di sostenibilità riportate nella scheda VAS.

# 2^ Variante Specifica al PSC conseguente a Procedimento Unico ai sensi dell'art. 83 della L.R. 24/2017

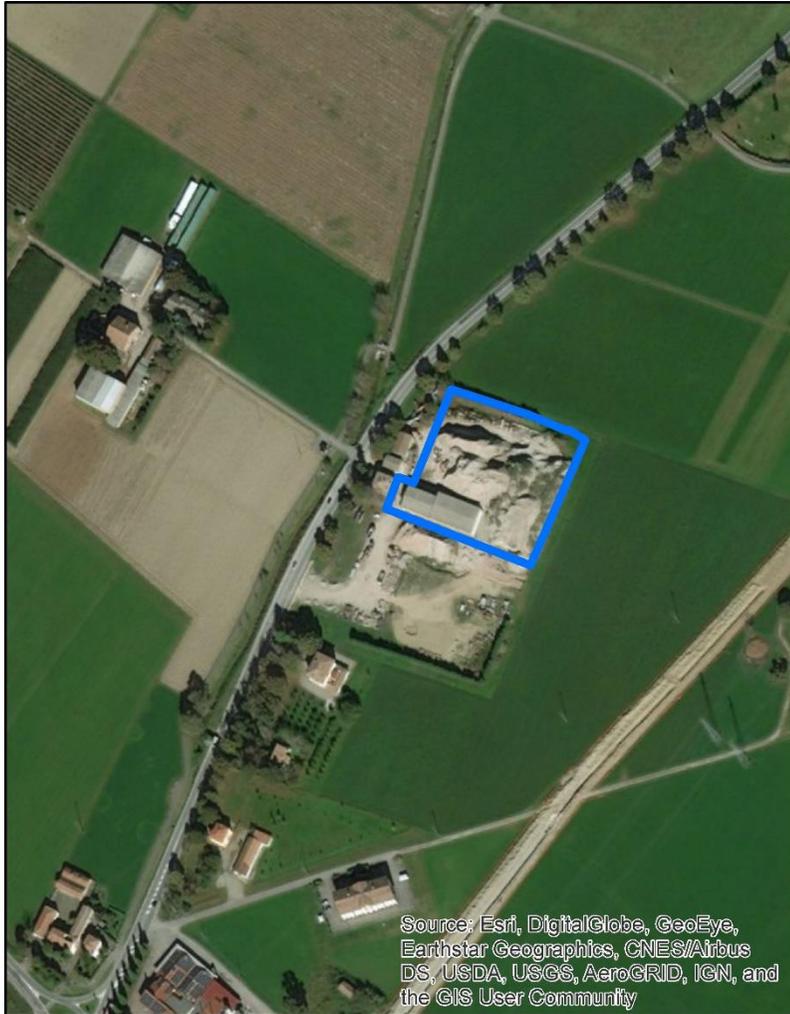
## Varianti al PSC

---

Art. 4 comma 4 lettera a) e art. 79 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017

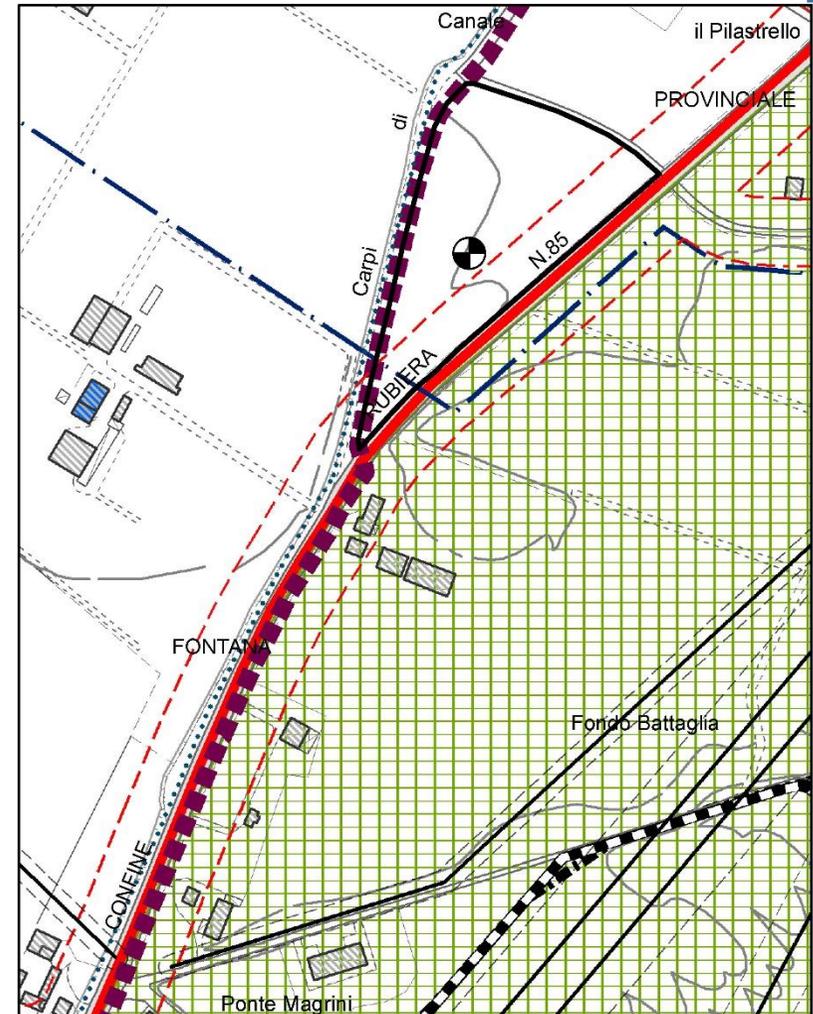
**PSC – Variante 1 – Località Fontana, via Fontana 30**  
**Sede attuale dell'attività**

Richiedente: **Edil Fontana srl**  
Id. catastale: Fg 18 mapp. 97



Vista Satellitare servizio Basemap Imagery di Esri  
**STATO ATTUALE** scala 1:5.000

**Variazioni: ---**



STRALCIO TAV. PS2 nord «Ambiti e sistemi strutturali» di PSC  
**STATO ATTUALE** scala 1:5.000

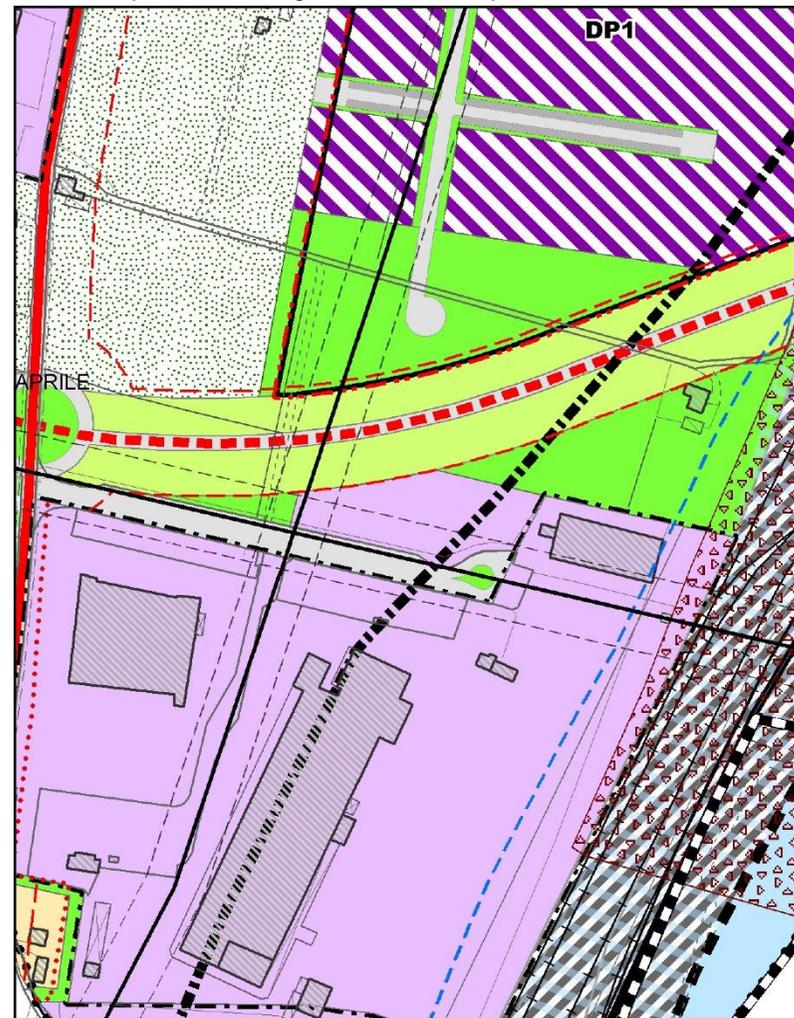
**PSC – Variante 1 – Località Ca' del Cristo,  
area posta tra via Corradini e la variante della via Emilia  
Tav. PS2 Sud – Ambiti e sistemi strutturali**

Richiedente: **Edil Fontana srl**  
Id. catastale: Fg 28 mapp. 342, 475



STRALCIO TAV. PS2 SUD «Ambiti e sistemi strutturali» di **PSC VIGENTE** con individuazione degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000

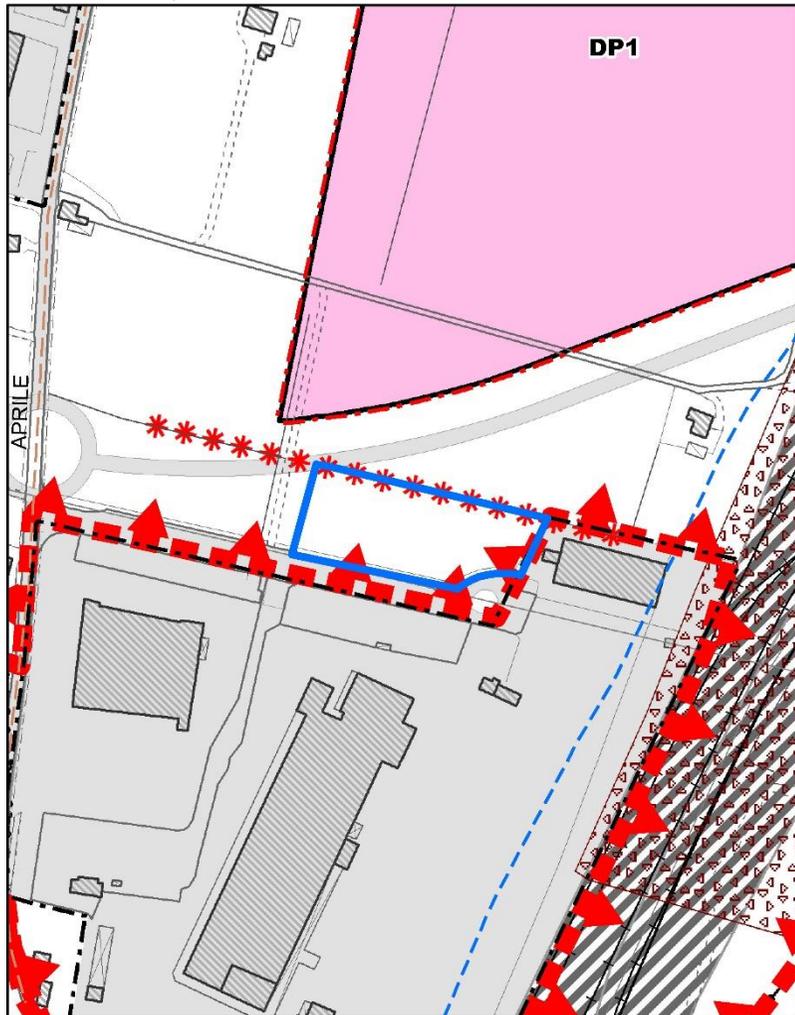
**Variazioni:** da «Spazi attrezzati per attività sportivo-ricreative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale» (art. 4.7) a «Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva (AP) (art. 5.4.1) per m<sup>2</sup> 7.340. Contestuale eliminazione della simbologia di «Piante e filari meritevoli di tutela» in quanto relativa a piante da ciliegio da frutto non più esistenti



STRALCIO TAV. PS2 SUD «Ambiti e sistemi strutturali» di **PSC MODIFICATO** con **PROPOSTA DI VARIANTE** scala 1:5.000

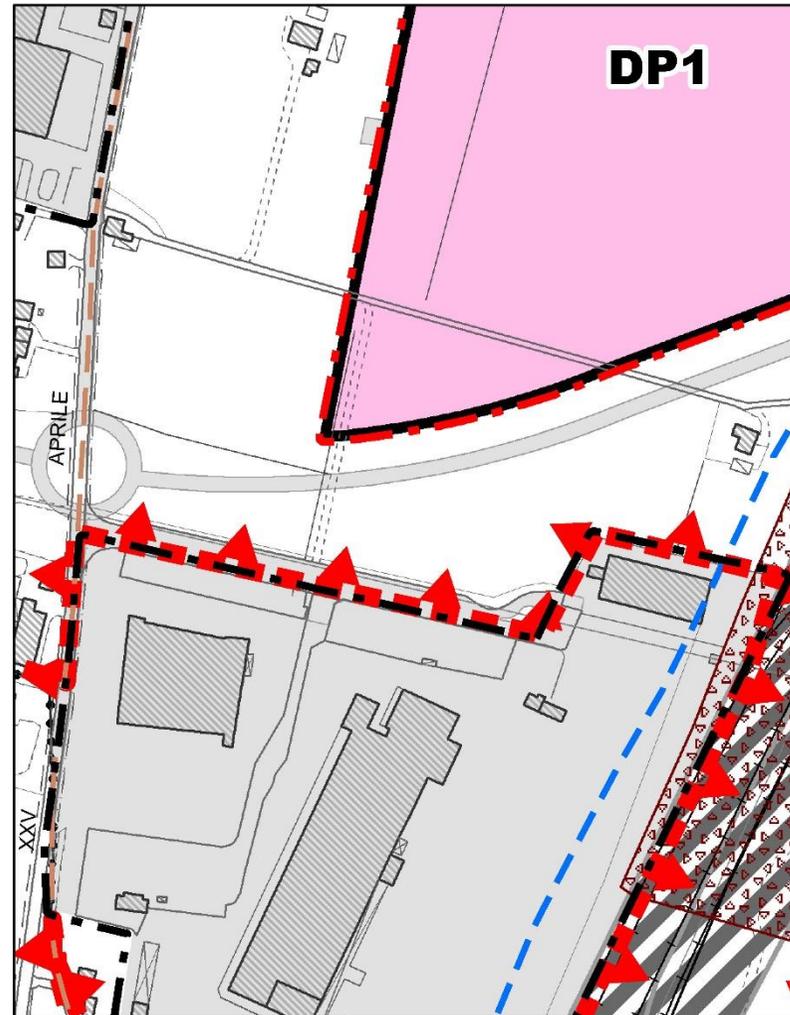
**PSC – Variante 1 – Località Ca' del Cristo,  
area posta tra via Corradini e la variante della via Emilia  
Tav. PS5b Sud – Tavola dei vincoli paesaggistici e  
storico-culturali**

Richiedente: **Edil Fontana srl**  
Id. catastale: Fg 28 mapp. 342, 475



STRALCIO TAV. PS5b SUD «Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali» di  
**PSC VIGENTE** con individuazione degli elementi oggetto di richiesta di variante –  
scala 1:5.000

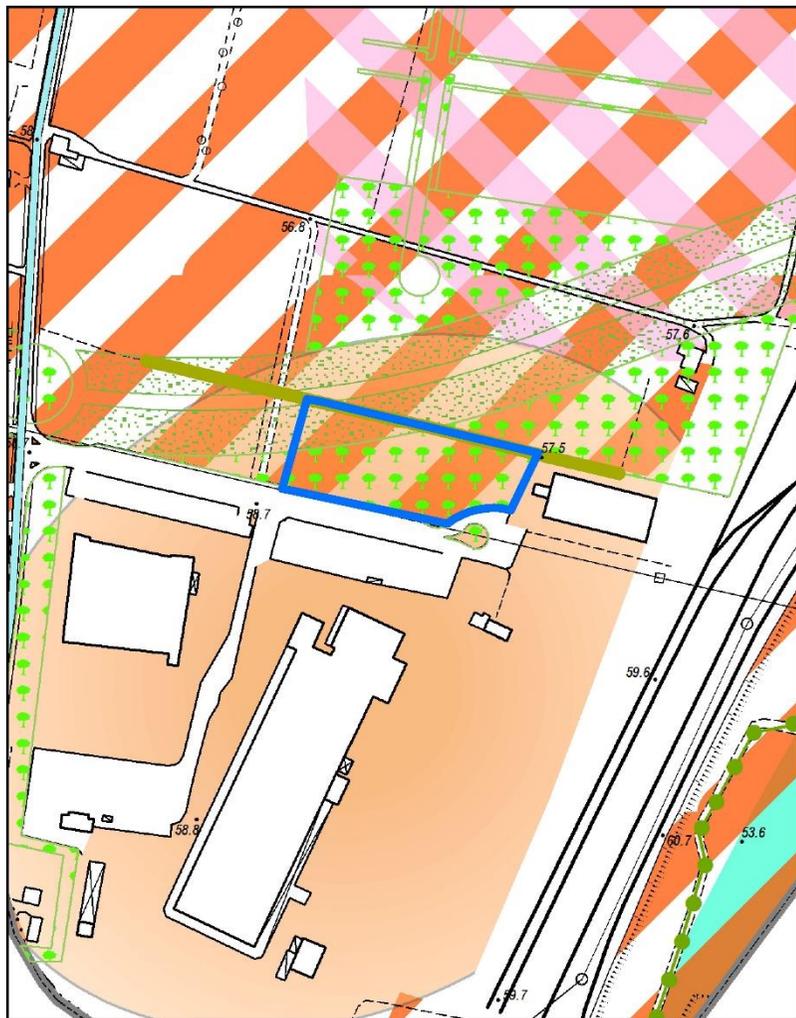
**Variazioni:** Eliminazione della simbologia di «Piante e filari  
meritevoli di tutela» in quanto relativa a piante da ciliegio da frutto  
non più esistenti



STRALCIO TAV. PS5b SUD «Tavola dei vincoli paesaggistici e storico-culturali» di  
**PSC MODIFICATO** con **PROPOSTA DI VARIANTE** scala 1:5.000

**PSC – Variante 1 – Località Ca' del Cristo,  
area posta tra via Corradini e la variante della via Emilia  
Tav. PS3 – Rete Ecologica Comunale**

Richiedente: **Edil Fontana srl**  
Id. catastale: Fg 28 mapp. 342, 475



STRALCIO TAV. PS3 «Rete Ecologica Comunale» di **PSC VIGENTE** con individuazione degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000

**Variazioni:** Riduzione di Zona a «Verde Pubblico» per **m<sup>2</sup> 7.340**  
Eliminazione della simbologia di «Filari (nuovo rilievo)» in quanto relativa a piante da ciliegio da frutto non più esistenti



STRALCIO TAV. PS3 «Rete Ecologica Comunale» di **PSC MODIFICATO** con **PROPOSTA DI VARIANTE** scala 1:5.000

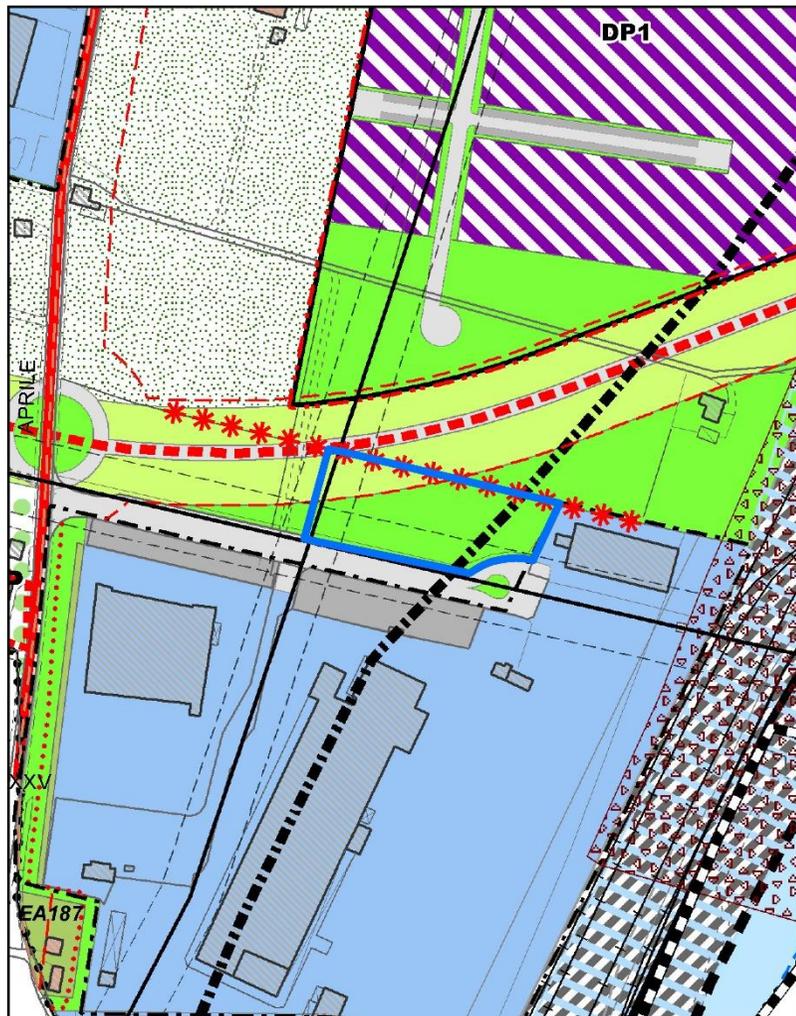
## Varianti al RUE discendenti dalle varianti di PSC

---

Art. 4 comma 4 lettera a) e art. 79 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017

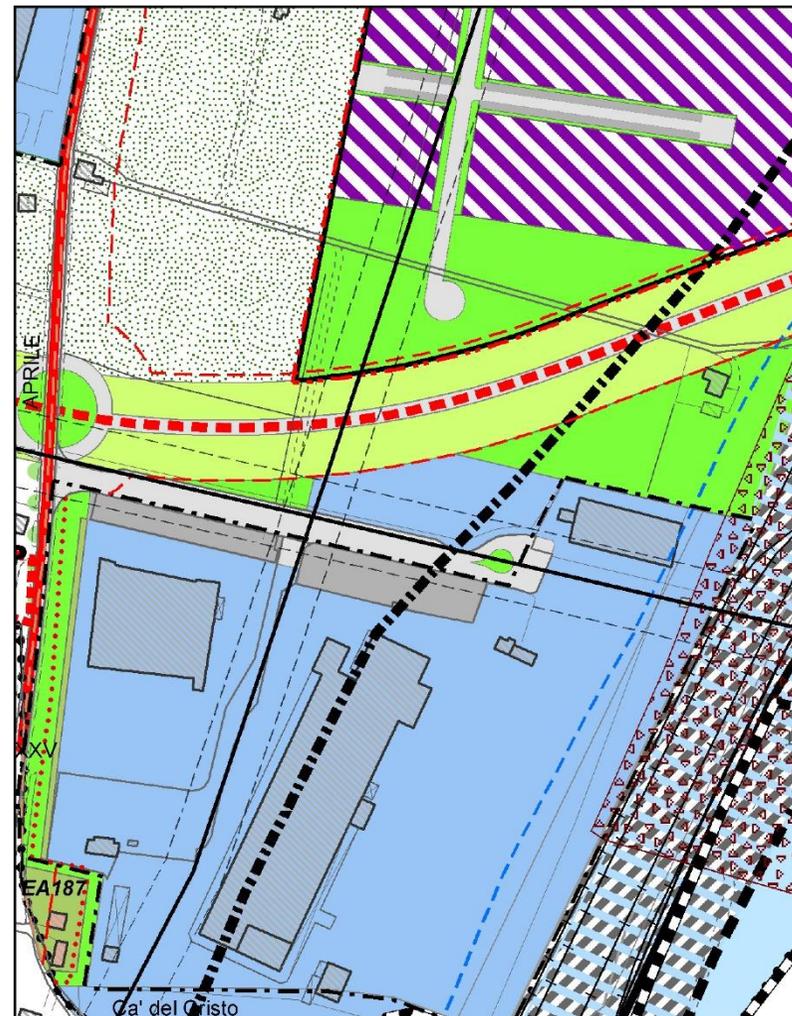
**RUE – Variante 1 – Località Ca' del Cristo,  
area posta tra via Corradini e la variante della via Emilia  
Tav. RUE3 Sud – Pianificazione ambiti consolidati e  
territorio rurale**

Richiedente: **Edil Fontana srl**  
Id. catastale: Fg 28 mapp. 342, 475



STRALCIO TAV. RUE3 sud «Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale» di RUE VIGENTE con individuazione degli elementi oggetto di richiesta di variante – scala 1:5.000

**Variazioni:** da «Sistema delle attrezzature e spazi collettivi» (art. 41.2) con specifica destinazione a «Verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale» a «AP1 Sub-ambiti per attività artigianali industriali di rilievo comunale consolidati» (art. 36.1) per m<sup>2</sup> 7.340. Contestuale eliminazione della simbologia di «Piante e filari meritevoli di tutela» in quanto relativa a piante da ciliegio da frutto non più esistenti



STRALCIO TAV. RUE3 sud «Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale» di RUE con PROPOSTA DI VARIANTE scala 1:5.000

**RUE – Variante 1 – Località Ca' del Cristo,  
area posta tra via Corradini e la variante della via Emilia**

Richiedente: **Edil Fontana srl**  
Id. catastale: Fg 28 mapp. 342, 475



Vista Satellitare servizio Basemap Imagery di Esri  
**STATO ATTUALE** scala 1:5.000



Foto 1 dell'area oggetto d'intervento e del filare «privo di pregio»



Foto 2 dell'area oggetto d'intervento e del filare «privo di pregio»