

COMUNE DI SANT'ILARIO D'ENZA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

DELIBERA DI INDIRIZZO AI SENSI
DELL'ART. 4 LR 24/2017.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SINDACO
Marcello Moretti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Daniele Menozzi

SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Anna Maria Pelosi

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Arch. Marco Votta
Ing. Claudia Strozzi

IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA PRELIMINARE (DPQU)

Il Comune di Sant'Ilario d'Enza ha approvato, con Delibera di Consiglio comunale n° 9 del 20/03/2015, il Piano strutturale comunale (PSC) e il Regolamento urbanistico edilizio (RUE). Successivamente, ha dato avvio al percorso di formazione del 1° Piano operativo comunale (POC) e con Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 15/12/2016 ha approvato il Documento Programmatico per la Qualità Urbana preliminare ai sensi dell'art. 30 comma 2 lett a-bis), nonché l'avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento da inserire nel 1° Piano operativo comunale (POC).

Il *Documento programmatico per la qualità urbana preliminare* approvato dal Comune di Sant'Ilario d'Enza, in conformità alle disposizioni dell'art. 30, c.2 lett.e) della LR 20/2000, aveva il compito di fornire il quadro preliminare di riferimento dei principali interventi per la qualità urbana di contesti urbani omogenei e una prima selezione degli interventi da inserire nel Piano operativo comunale (POC), selezione che può essere integrata successivamente alla presentazione delle proposte di intervento da parte di privati ed Enti, dalle quali potranno discendere ulteriori proposte e previsioni di spazi e servizi pubblici.

Il *Documento programmatico per la qualità urbana* preliminare ricomprende:

- a) l'individuazione delle “parti significative della città” nelle quali il PSC prevede interventi fortemente incidenti sull'assetto urbano e sulla qualità degli spazi pubblici. Gli interventi vengono estrapolati dal contesto disciplinare del PSC e per ciascuno di essi vengono richiamate, dove presenti, le proposte progettuali fornite dal PSC stesso e/o gli indirizzi emersi dal processo partecipativo per la redazione del POC (*Documento di proposta partecipata “Le linee strategiche verso il POC”*).
Del complesso degli interventi elencati vengono selezionati quelli programmati per il medio periodo, per lo più comportanti azioni coordinate tra di loro di trasformazione/qualificazione degli spazi pubblici e di realizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico;
- b) l'individuazione dei tratti delle reti della mobilità da realizzare nel medio periodo, nella prospettiva di completare progressivamente il sistema organico di collegamenti (ciclopeditoni, veicolari) previsto dal PSC;
- c) l'individuazione di altri interventi diffusi relativi a nuovi servizi di interesse comunitario in parte estrapolati dal *DUP (Documento unico di programmazione) 2016-2018* comprensivo del *Programma triennale dei lavori pubblici 2016-2018*.

Di seguito si riprende lo schema degli interventi inseriti nel Documento programmatico per la qualità urbana (DPQU) preliminare al Piano operativo comunale (POC)

LOCALIZZAZIONE		INTERVENTI PROGRAMMATI DAL POC
“Parti significative della Città”	“AREA 1” Stazione / scuola superiore / via Gramsci / area Forum	<ul style="list-style-type: none"> • progetto (e realizzazione condizionata da disponibilità finanziaria) della scuola superiore Silvio D'Arzo; • progetto e realizzazione degli interventi per la riqualificazione del cinema-teatro Forum (ufficio LL.PP); • progetto e attuazione degli interventi di riorganizzazione/riqualificazione del percorso Stazione/(via Gramsci)/v.B.Ferrari (ufficio LL.PP) comprensivi del completamento della riqualificazione dell'area antistante la Stazione.

“Parti significative della Città”	“ AREA 2 ” spina urbana centrale del capoluogo	<ul style="list-style-type: none"> • progettazione delle piazze centrali • ampliamento della scuola primaria • interventi di ERS edilizia residenziale sociale nell’area di via Paganini
	“ AREA 3 ” – spina urbana centrale di Calerno	<ul style="list-style-type: none"> • sistemazione della piazza Dalla Chiesa • connessione pedonale tra piazza Dalla Chiesa e piazza Di Vittorio
reti della mobilità	CICLABILI PRINCIPALI	<ul style="list-style-type: none"> • Tratto 1- tratti di raccordo capoluogo centro/(via Ponchielli) /Gazzaro/(via Timavo)/Calerno / SP 67 • Tratto 2- tratti di raccordo capoluogo centro (piazze) / parco urbano / Gazzaro • Tratti 3- tratti di raccordo Sant’Ilario/Taneto e Sant’Ilario/Ponte d’Enza
	rete stradale URBANA	<ul style="list-style-type: none"> • progettazione rotatorie sul tratto urbano della via Emilia • interventi di messa in sicurezza della rete locale urbana
	rete stradale EXTRAURBANA	<ul style="list-style-type: none"> • Via Emilia bis: tratto SP 39 (capoluogo) - SP 37 (Calerno) attività preliminari alla progettazione esecutiva
servizi diffusi di interesse comunitario	A - cimiteri	<ul style="list-style-type: none"> • ampliamento cimitero del capoluogo e cimitero di Calerno
	B – servizi di protezione civile	<ul style="list-style-type: none"> • progetto di sistemazione dell’area (centro ammassamento sovracomunale via Fellini)
	C – interventi di riqualificazione diffusa	<ul style="list-style-type: none"> • manutenzione straordinaria e miglioramento degli immobili pubblici e delle reti servizi pubblici • manutenzione e il miglioramento dei parchi pubblici
	D –orti urbani	<ul style="list-style-type: none"> • individuazione di un sistema diffuso di orti urbani
	E –impianti fissi di telefonia mobile	<ul style="list-style-type: none"> • regolamentazione

Nel periodo di pubblicazione dell’avviso per le manifestazioni di interesse, più volte prorogato in attesa del perfezionamento della nuova Legge Urbanistica Regionale, ed entro il termine ultimo di validità dello stesso (31 gennaio 2018) sono state protocollate n° 6 richieste di inserimento nel 1° Piano operativo comunale (POC) del Comune di Sant’Ilario d’Enza.

A seguito dell’entrata in vigore, in data 01/01/2018, della nuova Legge Urbanistica (LR n. 24 del 21/12/2017), la previgente disciplina urbanistica (LR n. 20 del 24/03/2000) è stata abrogata, e sono state introdotte importanti novità in merito ai principi, regole e strumenti per la pianificazione urbanistica.

Il principale obiettivo della Legge regionale n. 24 del 21/12/2017 riguarda la cessazione del percorso di progressiva espansione urbana delle città in nome della rigenerazione urbana e della riqualificazione degli edifici, associate all’adeguamento sismico degli immobili, al sostegno alle imprese (anche attraverso la semplificazione delle procedure, in caso di investimenti tesi alla crescita e allo sviluppo), alla tutela del territorio agricolo. Scopo primario è quello di anticipare l’obiettivo del consumo di suolo a saldo zero fissato per il 2050 dal settimo Programma di azione ambientale dell’Unione Europea, prevedendo, a tal fine, che il nuovo consumo di suolo debba

essere contenuto entro il 3% del territorio urbanizzato, secondo la definizione di questo dettata dalla Legge stessa.

La nuova legge urbanistica ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo apparato di strumenti di pianificazione regionale, provinciale e comunale, ognuno con obiettivi diversificati. A livello comunale è individuato nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento di governo delle trasformazioni urbane e territoriali, con contenuti sia strategici sia strutturali.

Nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il Piano Urbanistico Generale (PUG), oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione gli interventi diretti nei tessuti urbani consolidati ed in territorio rurale, la nuova legge (art. 4), consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del Piano strutturale comunale (PSC), da attuare con percorsi procedurali più celeri rispetto alla redazione dei piani urbanistici attuativi, ovvero attraverso la stipula di accordi operativi (art. 38), indicando i criteri di priorità, i requisiti e i limiti con cui saranno valutate le proposte e verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico.

Ai sensi della L.R. 24/2017, per i Comuni come Sant'Ilario d'Enza, già dotati di Piano strutturale comunale (PSC) e Regolamento urbanistico edilizio (RUE) ma che non hanno completato il percorso di pianificazione con l'approvazione del Piano operativo comunale (POC) o questo, se approvato, è scaduto, non è più possibile adottare un nuovo Piano operativo comunale (POC). La nuova norma stabilisce che occorre operare nel rispetto delle disposizioni del regime transitorio durante il quale i Comuni possono promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 stessa, per dare immediata attuazione a "parte" delle previsioni contenute nel PSC vigente e possono promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni di Piano strutturale comunale (PSC) cui poter dare immediata attuazione, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, deve assumere un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilire, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, **i criteri di priorità, i requisiti e i limiti** in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.

Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il consiglio comunale tiene conto:

- **degli accordi con i privati precedentemente stipulati ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n° 20 del 2000;**
- degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate per la formazione del Piano operativo comunale (POC), ai sensi dell'articolo 30, comma 10 della legge regionale n° 20 del 2000;
- delle previsioni del Piano strutturale comunale (PSC) confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal Piano regolatore generale (PRG) previgente;
- delle proposte avanzate ai sensi dell'articolo 4, comma 3 della L.R. 24/2017 (**manifestazione di interesse a seguito di avviso pubblico**);
- di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;
- dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'Amministrazione intenda reiterare.

Considerato che ai sensi dell'art. 4 comma 3 della LR 24/2017 " nel caso in cui si intenda la delibera di indirizzo di cui al comma 2, il Comune pubblica [...] un avviso pubblico di

manifestazione di interesse, che indica i termini e modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi”

Con proprio parere del 6/02/2018 PG/2018/80655, il Servizio Giuridico Territorio della Regione Emilia Romagna, ha ribadito che gli adempimenti del suddetto art.4 comma 3 non sono obbligatori qualora i Comuni abbiano recentemente provveduto ad analoga procedura di consultazione pubblica per l'elaborazione del Piano operativo comunale (POC). Ritenuto, pertanto, di poter considerare l'avviso pubblico di manifestazione di interesse all'inserimento nel 1° Piano operativo comunale (POC), valido come avviso pubblico ai sensi dell'art. 4 comma 3 della LR 24/2017, anche in ragione del fatto che lo stesso è scaduto il 31 gennaio 2018 in vigenza della suddetta legge, si procede con l'analisi delle proposte pervenute e alla definizione delle condizioni di attuazione delle stesse.

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PRESENTATE PER L'INSERIMENTO NEL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) DEL COMUNE DI SANT'ILARIO D'ENZA

L'avviso pubblico per la selezione degli ambiti da inserire nel 1° Piano operativo comunale (POC), approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 102 del 15/12/2016, è stato pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune con scadenza il 30/04/2017, scadenza poi prorogata fino al 31/01/2018 con le seguenti delibere di Giunta Comunale n. 36 del 29/04/2017, n. 54 del 29/06/2017, n. 80 del 28/09/2017.

Le domande pervenute agli atti dell'Amministrazione Comunale entro i termini di validità del bando sono di seguito elencate:

n°	prot	data	richiedente	ambito	Superficie territoriale coinvolta	Richiesta
1	6435	29/03/2017	Fagioli Spa	Ambiti specializzati per attività produttive (Pi)	61.631 mq	Trasformazione If da 0,65 mq/mq a 0,90 mq/mq
2	8022	21/04/2017	Fagioli Immobiliare Spa	Ambito agricolo Periurbano	89.299 mq	Edificazione di nuovo fabbricato civile
3	8296	27/04/2017	Fagioli Immobiliare Spa	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico	44.000 mq	Spostamento a nord del tracciato della via Emilia Bis in progetto. Utilizzazione dell'area per la costruzione di fabbricato industriale e attività logistiche
				Tracciato via Emilia Bis in progetto	10.602 mq	
				Impianti per energie rinnovabili di programmazione pubblica	46.000 mq	
4	2168	30/01/2018	Chiesi Alessandra Chiesi Maria Cristina	Contesto polifunzionale Ambito da riqualificare	20.077 mq	Proposta di attuazione del comparto area "Ex conserviera Europa". Cessione di 8500 mq di area da destinare alla realizzazione della nuova scuola superiore; ridefinizione degli usi e delle superfici utili realizzabili.
5	2169	30/01/2018	Industria prodotti alimentari Europa srl			
6	2361	31/01/2018	Gennari Lucio	Ambito agricolo periurbano	4.000 mq	Definizione di area per stazione di servizio distributore carburante

Delle sei manifestazioni di interesse pervenute entro i termini di validità dell'avviso, più volte prorogato fino al 31/01/2018, ovvero in vigore della LR 24/2017 e conforme al suo art. 4 comma 3, solamente le numero 4 e 5 riguardano previsioni di Piano strutturale comunale (PSC) cui dare immediata attuazione e sono coerenti con il documento programmatico per la qualità urbana preliminare, mentre le altre manifestazioni, se ammissibili, si attuano con procedimenti urbanistici differenti.

Di seguito si illustrano sinteticamente le manifestazioni presentate, l'ammissibilità delle stesse e le condizioni di attuazione.

MANIFESTAZIONE N° 1 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (PI) – FAGIOLI SPA

UBICAZIONE

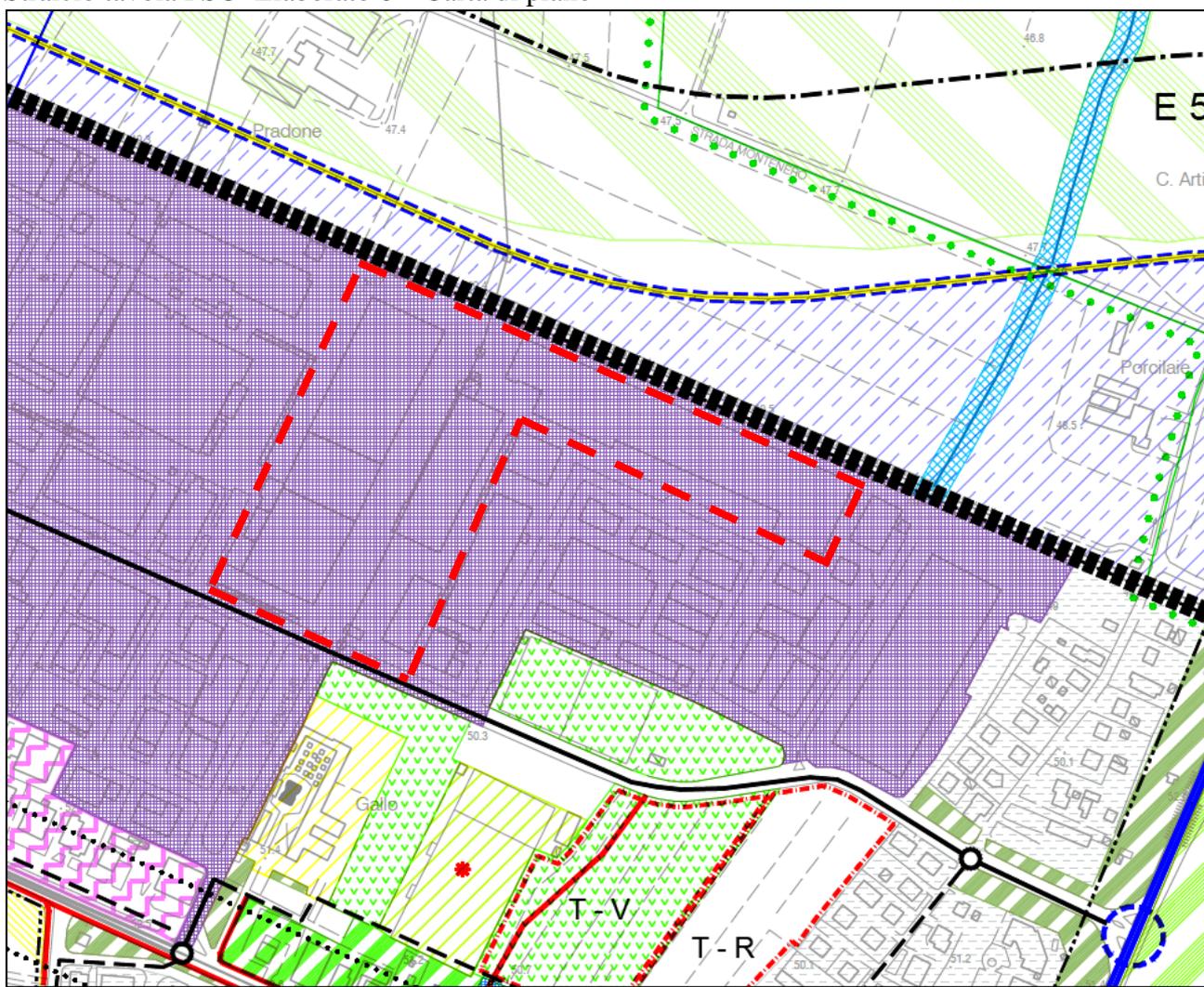
L'area in oggetto è sita a Calerno, zona industriale Bellarosa, in via Ferraris 13 e via Majorana, 9, censita al fg. 14 particella 73 e fg. 15 particella 29 per complessivi 61.631 mq di superficie territoriale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ambito per attività produttive prevalentemente manifatturiere di interesse comunale - zone prevalentemente artigianali -industriali (Zona Pi) - art. 23 Norme RUE Parte I.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Stralcio tavola PSC- Elaborato 6 – Carta di piano



— — Area oggetto di proposta

PROPOSTA URBANISTICA

La proprietà chiede l'implementazione dell'indice di utilizzazione fondiario ($I_f = S_{ul}/S_f$) dall'attuale 0,65 mq/mq a 0,90 mq/mq. Tale Incremento di capacità edificatoria, ripartito sull'area oggetto di

richiesta, comporta un aumento di Superficie utile lorda realizzabile di 15.400 mq a fronte dell'impegno alla riqualificazione dell'area produttiva privata.

VALUTAZIONI

Tale richiesta, pur non rientrando tra quelle previste dal documento programmatico preliminare, è comunque coerente con gli obiettivi della nuova Legge Urbanistica LR 24/2017 relativamente alla necessità di accogliere le esigenze di sviluppo delle attività produttive insediate prioritariamente all'interno del territorio già urbanizzato.

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

L'intervento è attuabile, ferme restando le valutazioni di carattere ambientale, tecniche-urbanistiche e dell'interesse pubblico della proposta, mediante atti negoziali e procedimenti speciali che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. e), della LR 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”.

La procedura di formazione è quella definita ai sensi dall'ex art. A-14 bis della LR 20/2000, recepito dall'art. 53 della LR 24/e art.8 del DPR 160/2010 .

MANIFESTAZIONE N° 2 – AMBITO AGRICOLO PERIURBANO– FAGIOLI IMMOBILIARE SPA

UBICAZIONE

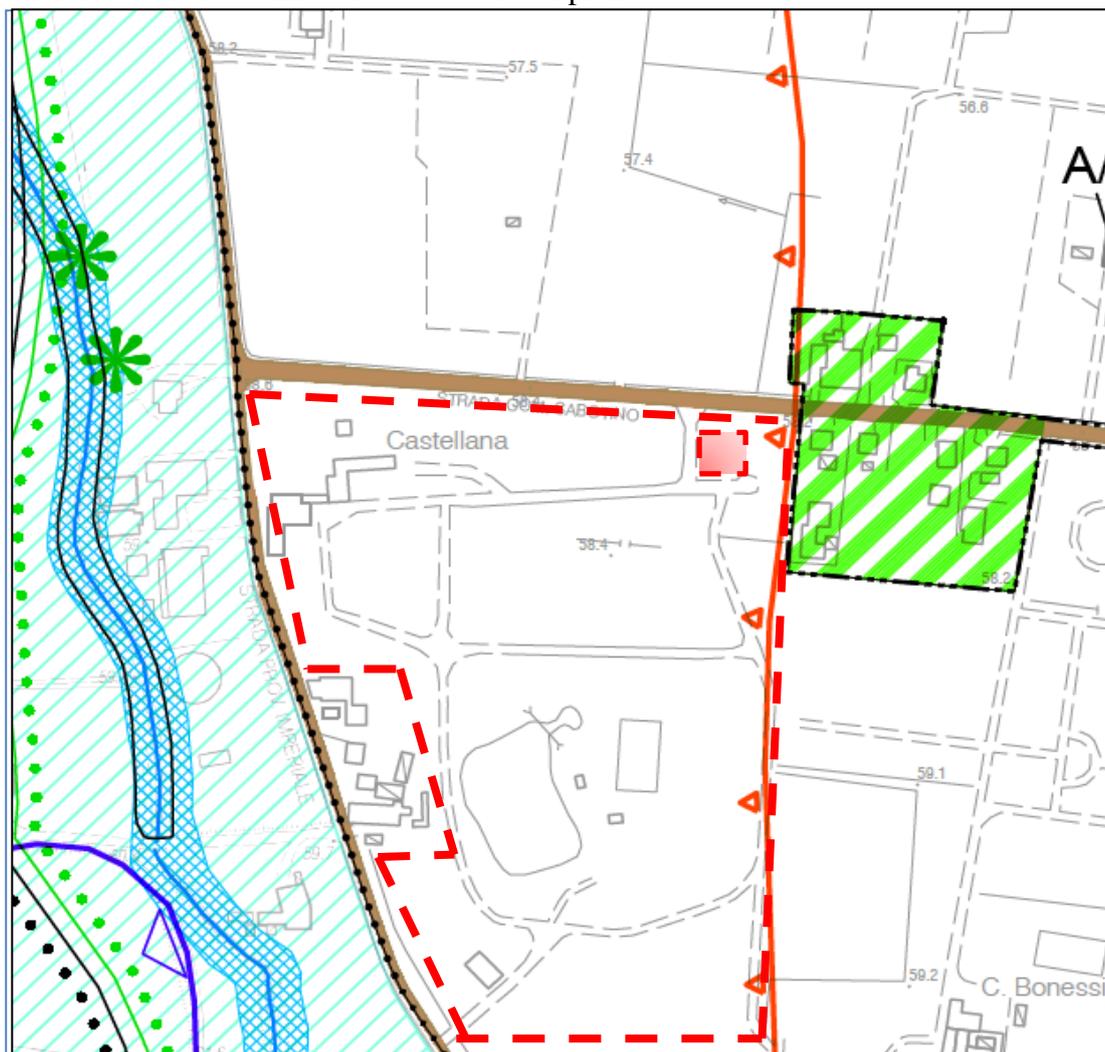
L'area in oggetto è sita a Sant'Ilario d'Enza, via Sabotino, 49- Podere la Castellana, censita al fg. 9 particelle 2, 108,692, 937, 939, 1105, 1006, 1107 per complessivi 89.299 mq di superficie territoriale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ambito agricolo periurbano - art. 15 Norme RUE Parte I.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Stralcio tavola PSC- Elaborato 6 – Carta di piano



— — — Area oggetto di proposta

PROPOSTA URBANISTICA

La proprietà chiede la realizzazione, all'interno del podere la Castellana, in zona adiacente a via Sabotino, di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione utilizzabile come alloggio per il custode e locale vigilanza di circa 70 mq di superficie utile. La proprietà chiede inoltre di valutare una diversa destinazione urbanistica del podere non più funzionale all'attività produttiva agricola.

VALUTAZIONI

La proposta, oltre a non rientrare tra quelle previste nel documento programmatico preliminare per la qualità urbana, non rientra tra le previsioni di PSC attuabili mediante POC e non è coerente con gli obiettivi della nuova Legge Urbanistica LR 24/2017 relativamente al nuovo consumo di territorio in zona agricola.

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

Le norme di Piano strutturale comunale (PSC) all'art. 11 comma 2 , fissano gli obiettivi in ambito agricolo.

PSC Norme - Art.11 –Ambiti agricoli

Comma 2 – Ambiti agricoli periurbani

[.....]

Obiettivi specifici del piano per queste aree, morfologicamente e funzionalmente differenti dal restante territorio agricolo, sono:

- il mantenimento dell'attività agricola sia come attività aziendale che come attività non aziendale (coltivazioni da parte di soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo, orti periurbani), svolta nel rispetto delle disposizioni di tutela ambientale, ricadendo l'ambito per intero nell'area di ricarica della falda, (settore B ricarica indiretta) nonché nella zona vulnerabile ai nitrati;*
- la tutela dei caratteri dimensionali e morfologici dei percorsi esistenti, tutti di valore storico e paesaggistico, idonei a un utilizzo prevalentemente ciclabile, e la tutela del verde sia con l'ispessimento delle fasce verdi lungo il reticolo viario e idraulico, sia con una gestione dei verdi privati (parchi, giardini) che privilegi le specie autoctone;*
- il contenimento di nuove costruzioni, da consentire solo per edifici di servizio agricolo aziendali inseriti in corti coloniche esistenti; l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per usi compatibili con la tipologia degli edifici attraverso interventi non comportanti ampliamenti volumetrici e mirati alla qualità abitativa e alla sostenibilità ambientale; la conferma delle attività produttive insediate legittimamente realizzate.*

Non è, pertanto, consentito in ambito agricolo la realizzazione di nuovi fabbricati ad eccezione di quelli destinati all'attività agricola – Art. 15 Norme RUE

Non sussistono, inoltre, le condizioni per la trasformazione dell'area in ambiti urbani residenziali, ancorché con significative aree a verde privato, come individuati all'art. 21 del PSC.

**MANIFESTAZIONE N° 3 –
AMBITO AGRICOLO DI RILIEVO PAESAGGISTICO, TRACCIATO VIA EMILIA BIS IN
PROGETTO, IMPIANTI PER ENERGIE RINNOVABILI DI PROGRAMMAZIONE
PUBBLICA - FAGIOLI IMMOBILIARE SPA**

UBICAZIONE

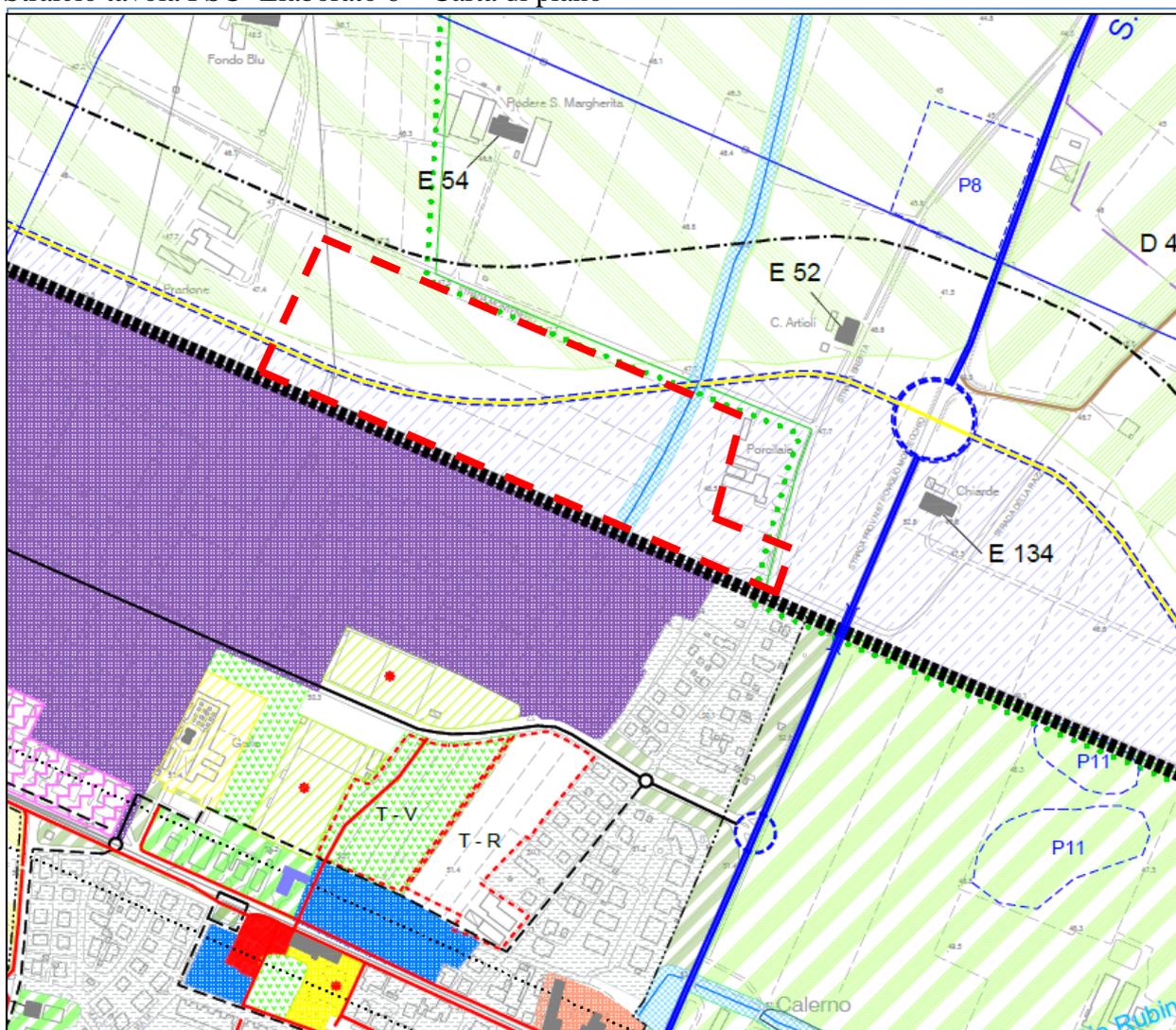
L'area in oggetto è sita a Calerno, prospiciente lo stabilimento Fagioli sito nella zona industriale Bellarosa a nord della Ferrovia Milano-Bologna, sito denominato "Podere Santa Margherita" in via Montenero. L'area è quella censita al fg. 14 particelle 144 e fg. 15 particella 18,19,22 per complessivi 100.062 mq di superficie territoriale coinvolta.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area attraversata dal tracciato della futura via Emilia Bis ha nella parte nord una destinazione ad Ambito agricolo di rilievo paesaggistico – articolo 15 Norme RUE, nella parte sud è destinata alla realizzazione di impianti di energia rinnovabile di programmazione pubblica – art. 27 Norme RUE.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Stralcio tavola PSC- Elaborato 6 – Carta di piano



— Area oggetto di proposta

PROPOSTA URBANISTICA

La Fagioli Immobiliare spa chiede lo spostamento verso nord del tracciato della via Emilia bis a ridosso di via Montenero e la possibilità di utilizzare l'area interclusa a sud, tra la ferrovia e la futura via Emilia, per la costruzione di un fabbricato industriale e movimentazione merci. Inoltre, chiede la possibilità di utilizzare la suddetta area per la realizzazione di un terminal intermodale rispetto alla linea ferroviaria statale.

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

La proposta, oltre a non rientrare tra quelle previste nel documento programmatico preliminare per la qualità urbana, non rientra tra le previsioni di Piano strutturale comunale (PSC) attuabili mediante Piano operativo comunale (POC).

La proposta urbanistica presentata comporta variante al Piano strutturale comunale (PSC) ed è subordinata a preventiva valutazione del progetto di fattibilità per la realizzazione del terminal intermodale da parte delle Ferrovie della Stato.

**MANIFESTAZIONI N° 4 E 5 –
CONTESTO POLIFUNZIONALE AMBITO DA RIQUALIFICARE (EX EUROPA) –
CHIESI ALESSANDRA E MARIA CRISTINA – INDUSTRIA PRODOTTI ALIMENTARI
EUROPA SRL**

UBICAZIONE

L'area in oggetto è sita all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo. Le proprietà delle sig.re Chiesi e Industria prodotti alimentari Europa rientrano all'interno dell'Ambito urbano consolidato da riqualificare – adiacente alla stazione ferroviaria Art. 20 comma 4 delle Norme PSC.

Le proprietà delle sig.re Chiesi Alessandra e Maria Cristina sono censite al fg 2 particella 41 e fg. 2 particelle 1 e 2 per complessivi mq 4.317.

Le proprietà della società Industria Prodotti Alimentari Europa srl sono censite al fg. 6 particelle 3,4 e 5 per complessivi mq 12.990

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree in oggetto rientrano nell'ambito con destinazione a “zona polifunzionale (ambito da riqualificare) “ adiacente alla stazione.

La zona ricomprende l'area e i soprastanti immobili della ex “Conserviera Europa” di proprietà della società Industria Prodotti Alimentari Europa in liquidazione, l'ex “burrificio” di proprietà della società Varga srl, nonché le restanti aree libere di proprietà in parte delle sig.re Chiesi Alessandra e Maria Cristina, dei Sig. Patterlini Giuseppe e Corradini Claudia, e Comune di Sant'Ilario d'Enza .

Ai sensi dell'art. 20 comma 4 delle norme del PSC, definiscono per le zone polifunzionali da riqualificare, l'attuazione tramite POC.

[...]

I POC definiscono la disciplina urbanistica , da attuarsi attraverso PUA:

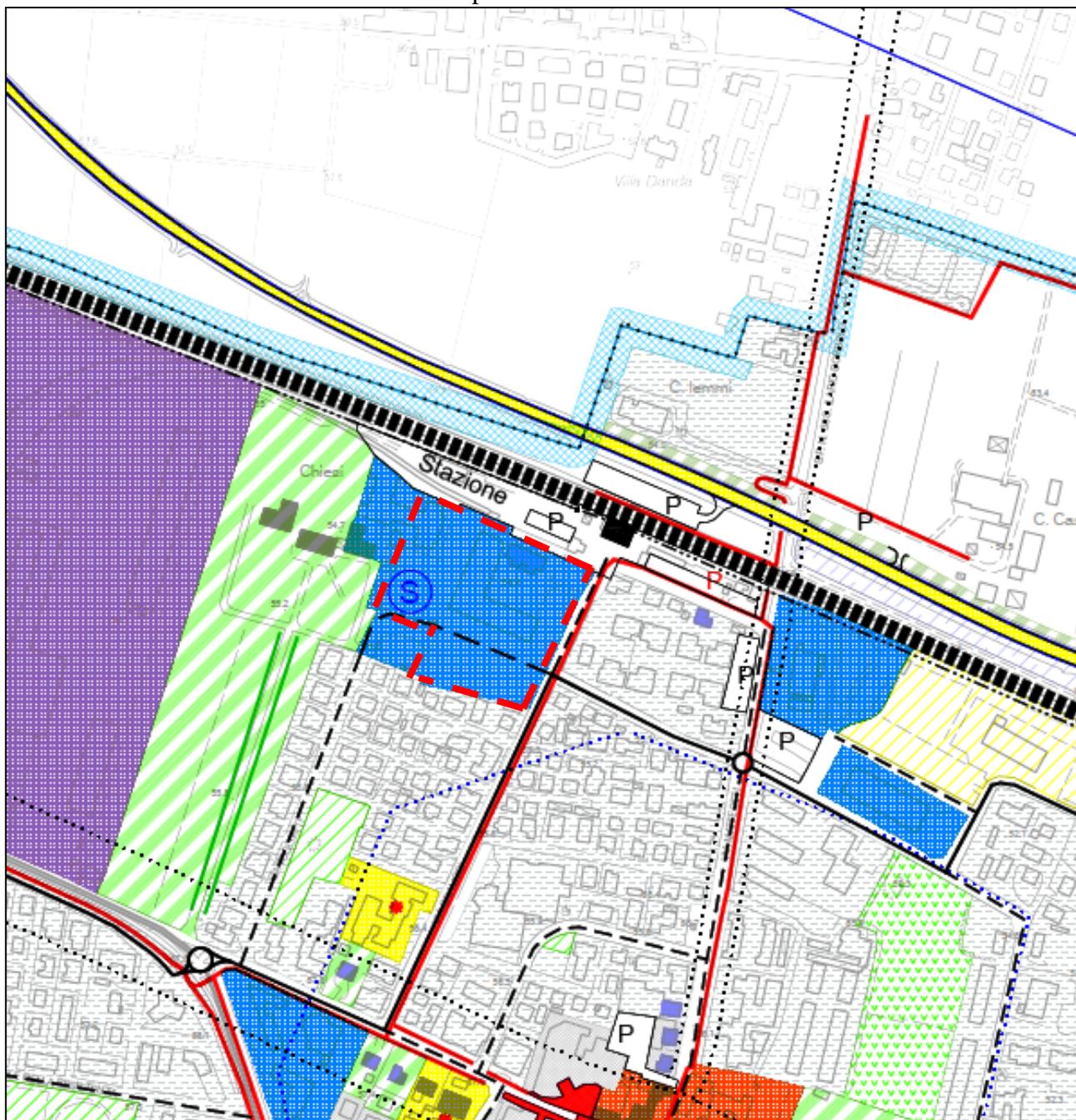
- *della zona polifunzionale adiacente alla stazione ferroviaria (ambito da riqualificare) nel quale l'inserimento dell'edificio scolastico, previsto dal PRG previgente e confermato dal PSC e coerente con i criteri localizzativi del PTCP, comporta la necessità di modifiche alla disciplina urbanistica prevista dal PRG previgente (Piano particolareggiato di ristrutturazione urbanistica inserito in PPA); il POC, fermi restando i diritti edificatori del PRG previgente, dovrà valutare eventuali trasferimenti di edificabilità e funzioni all'esterno dell'ambito e dovrà definire le condizioni necessarie per garantire il clima acustico ottimale alla funzione scolastica (posizionamento degli edifici previsti nell'area in rapporto alla linea ferroviaria);*

[...]

Nella zona in oggetto il PSC conferma l'inserimento della nuova sede dell'istituto superiore Silvio d'Arzo, attualmente ospitato in un edificio in via Roma che oggi non risponde più agli attuali criteri di funzionalità ed adeguatezza degli spazi adibiti alla didattica. La manifestazione di interesse presentata conferma la volontà della proprietà di aderire all'attuazione del piano per la quota in proprietà e alla stipula dei successivi accordi urbanistici necessari per la definizione dello stesso ai sensi della nuova legge urbanistica regionale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Stralcio tavola PSC- Elaborato 6 – Carta di piano



— — Area oggetto di proposta

PROPOSTA URBANISTICA

Le parti Chiesi e Industria Prodotti Alimentari Europa, pur presentando distinte manifestazioni di interesse, hanno confermato la volontà di procedere, per le parti in proprietà, con l'attuazione del comparto confermando la cessione dell'area da destinare alla realizzazione della nuova scuola

superiore e la ridefinizione degli usi insediabili e della capacità edificatoria, con uno schema urbanistico che seppure leggermente diverso né riprende a pieno i contenuti.

Le due manifestazioni d'interesse pervenute riguardano i 3/4 della superficie catastale complessiva della zona polifunzionale da riqualificare e prevedono una superficie utile edificabile rientrante nella superficie utile massima consentita dal Piano regolatore vigente (PRG) previgente e riconfermata dal Piano strutturale vigente (PSC).

Le aree residue, sulle quali le proprietà non hanno presentato istanza di intervento, risultano avere una superficie territoriale inferiore a quella minima stabilita dal Piano regolatore generale (PRG) previgente per la formazione di Piani urbanistici attuativi (PUA).

VALUTAZIONI

Alla luce delle suddette considerazioni si rende necessaria una riorganizzazione relativa agli strumenti di attuazione dell'intero ambito, in ragione della Nuova Legge Urbanistica Regionale e della non unitaria volontà di attuazione del Piano.

Si ritiene pertinente una suddivisione della zona polifunzionale in tre sub-comparti di cui il primo è rappresentato dalle proprietà che hanno manifestato interesse alla presentazione di un progetto unitario, il secondo e il terzo sono coincidenti rispettivamente con le proprietà Paterlini/Corradini e Varga srl.

Al fine di coordinare l'intero ambito si definiscono criteri e modalità di attuazione anche per i sub-comparti per i quali non sono state presentate manifestazioni di interesse.

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

La manifestazione di interesse presentata rientra tra quelle previste nel documento programmatico preliminare per la qualità urbana (DPQA), individuando l'area in oggetto come "parte significativa della città" nella quale il Piano strutturale comunale (PSC) prevede interventi fortemente incidenti sull'assetto urbano e sulla qualità degli spazi.

La riqualificazione dell'area ha sicuramente un duplice interesse pubblico sia per la realizzazione della nuova sede dell'Istituto superiore, sia per l'attuazione di un processo di riqualificazione di un ambito strategico per il Capoluogo che da anni si trova in uno stato di degrado e abbandono.

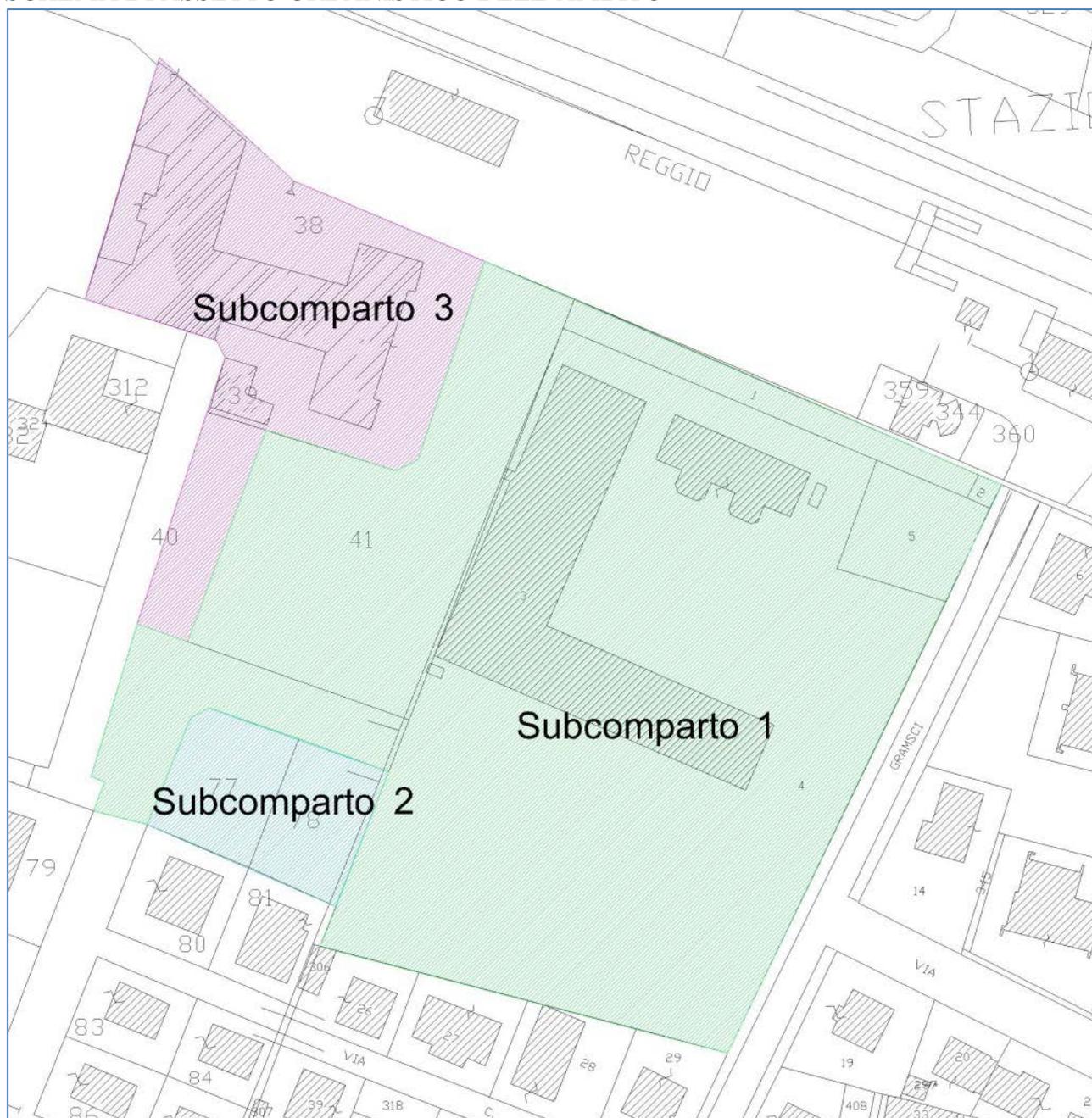
L'amministrazione Comunale e le proprietà Chiesi e Industria prodotti alimentari Europa sottoscriveranno un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/200 per confermare la cessione dell'area da destinare alla scuola superiore e l'attuazione dell'intervento di riqualificazione urbana.

Ai fini, pertanto, della definizione urbanistica dell'intero comparto, si stabilisce di assumere un provvedimento preventivo di coordinamento degli interventi effettuabili nell'ambito attraverso l'emanazione di "criteri" ai quali dovranno uniformarsi tutti gli interventi attuativi, nelle diverse fasi temporali di attuazione, al fine di assicurarne la conformità, nel suo complesso, alla vigente normativa dell'ambito di riqualificazione, alla luce di quanto indicato nelle due domande di intervento presentate.

Con la delibera consiliare di indirizzo si definiranno i seguenti parametri per l'ambito di riqualificazione in oggetto:

1. si riconosce all'ambito polifunzionale adiacente la Stazione ferroviaria una quota di Su residenziale compresa entro il massimo del 65% della Su complessiva dell'intero ambito di riqualificazione, da ubicarsi nelle aree che non presentano inidoneità dal punto di vista acustico;
2. si provvede al coordinamento degli interventi mediante i seguenti "criteri" che assicurano il rispetto di quanto disposto al precedente punto 1. e di quanto disposto dal PRG previgente in merito all'edificabilità consentita e alle cessioni di aree richieste:

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DELL'AMBITO



L'attuazione degli interventi avverrà attraverso strumenti attuativi differenziati per i tre distinti sub-compartimenti, appositamente individuati nello schema di assetto urbanistico dell'ambito di riqualificazione di seguito riportato:

Sub-comparto 1 – relativo all'area centrale dell'ambito di riqualificazione (ST di circa 20.000 mq) nel quale è ubicata l'area destinata alla nuova sede dell'Istituto superiore Silvio D'Arzo – oggetto delle due manifestazioni di interesse presentate (Proprietà Chiesi – Industria Prodotti Alimentari Europa).

All'interno dell'area è ricompreso anche l'edificio di interesse storico adiacente alla linea ferroviaria, da destinarsi a servizi e attività di interesse comunitario e spazi di uso pubblico compatibili con il clima acustico della zona, attraverso interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia, come previsto dal PSC (art. 20 comma 4 delle Norme);

In questo sub-comparto è ricompresa anche la proprietà del Comune di Sant'Ilario d'Enza per mq 1321 (parte terminale di via P. Togliatti)

Sub-comparto 2 – riguardante l'area interclusa nel sub-comparto 1 (St di circa 1400 mq) per la quale non è stata presentata istanza di intervento entro il termine stabilito (proprietà Paterlini – Corradini);
Riferimenti Catastali Fg. 2 mapp. 77, 78

Sub-comparto 3 – riguardante l'edificio dell'ex “burrificio” e relativa area di pertinenza (St di circa 4800 mq) per il quale non è stata presentata istanza di intervento entro il termine stabilito (proprietà Varga srl);
Riferimenti Catastali Fg. 2 mapp. 38, 39, 40 (in parte)

Nei singoli sub comparti sono previste le seguenti destinazioni, superfici e condizioni di attuazione:

Sub-comparto 1

Usi e superfici

- attività terziarie nell'edificio classificato “bene culturale” (circa 1300 mq di Su) adiacente alla zona ferroviaria;
- usi residenziali e delle attività connesse alla residenza in nuove costruzioni per una quantità complessiva di Su di 5.000 mq (Sa 65% Su) risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale previsto dal medesimo piano, e dalla riduzione della quota parte destinata al terziario con utilizzo della medesima per usi residenziali;
- cessione dell'area per urbanizzazione secondaria (nuova sede Istituto superiore) in misura di 175 mq ogni 100 mq di Su di nuova edificazione e delle aree per urbanizzazione primaria (strade e parcheggi);

Condizioni di attuazione:

Presentazione da parte dei privati di adeguata proposta di **Accordo operativo** avente i contenuti e gli effetti dell'art. 38 della LR 24/2017, come anticipato dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000.

Sub-comparto 2:

Usi e superfici

- usi residenziali e delle attività connesse alla residenza per una quantità massima di Su di 300 mq (Sa 65% Su);
- Cessione di un'area per la realizzazione di verde pubblico in misura di 200 mq ogni 100 mq di Su di nuova edificazione, oltre alle aree per l'urbanizzazione primaria del lotto (parcheggi eventualmente monetizzabili);

Condizioni di attuazione:

Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 rientrando nei casi individuati dal comma 1 del medesimo DPR.

Sub-comparto 3:

Usi e superfici

Il comparto è interessato in gran parte dall'edificio esistente adiacente alla zona ferroviaria, è subordinato alla disciplina del PRG previgente, recepita dal PSC, che prevede:

- il mantenimento dell'edificio esistente (approssimativamente 2.850 mq di Sul) attraverso interventi che rispettano quanto disposto dal PRG previgente, per utilizzi che rispettano il rapporto residenza/terziario richiesto dal PRG previgente e la monetizzazione parziale o totale delle aree da cedere;
- la demolizione e nuova costruzione nel rispetto di tutti i parametri richiesti dal PRG previgente (Ut, rapporto residenza/terziario, cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria nelle quantità richieste dal PRG).

Condizioni di attuazione:

Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 rientrando nei casi individuati dal comma 1 del medesimo DPR.

Tutti gli interventi, oltre a quanto disposto dall'art. 20, comma 4, delle Norme del Piano strutturale comunale (PSC), devono rispettare le disposizioni dell'art.22 (requisiti di qualità abitativa e ambientale) delle medesime norme e le disposizioni dell'art.18, comma 6, e art. 20 delle Norme del Regolamento urbanistico edilizio (RUE) (usi ammessi nei tessuti polifunzionali e condizioni per l'attuazione).

MANIFESTAZIONI N° 6 – AMBITO AGRICOLO PERIURBANO – GENNARI LUCIO

UBICAZIONE

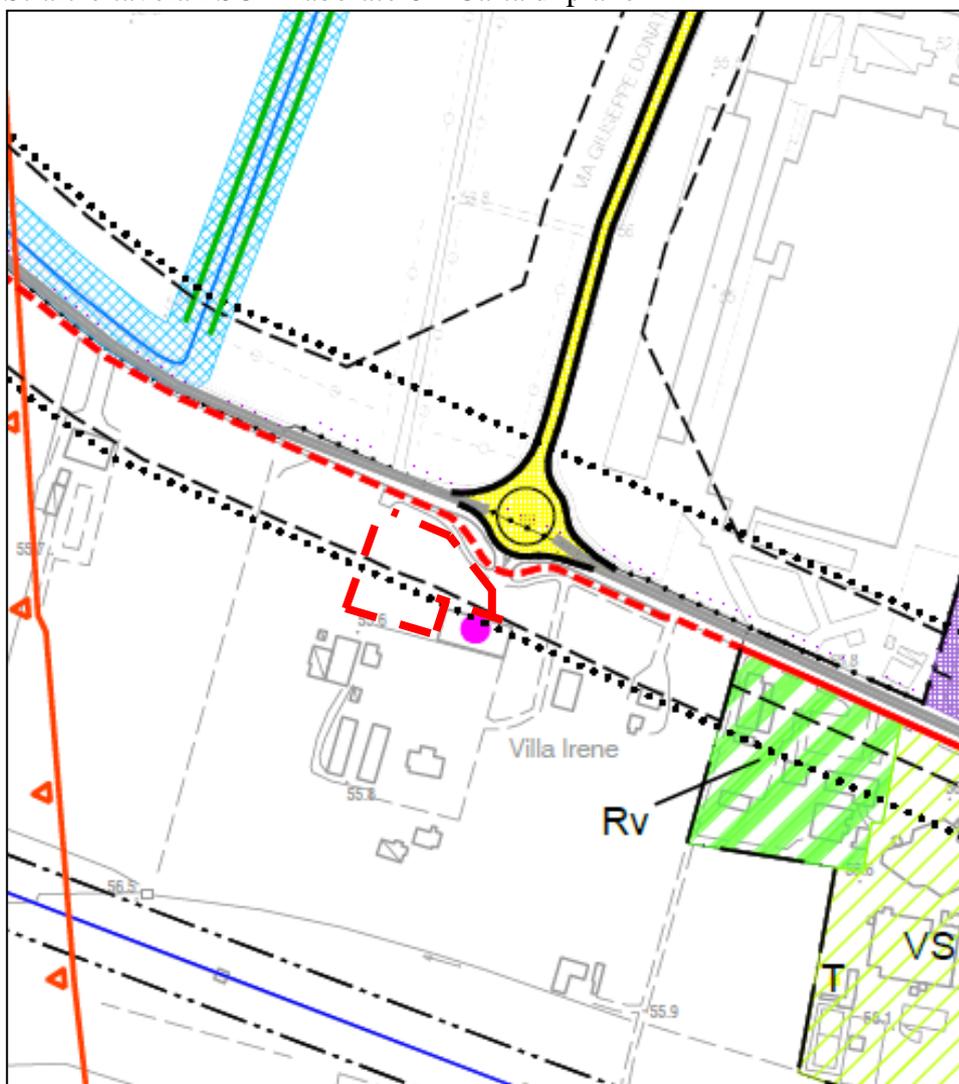
L'area in oggetto è sita nel capoluogo in via XXV Aprile Ovest n 17 B/C (strada statale n° 9 Via Emilia) ai margini del territorio urbanizzato. La proprietà del sig. Gennari Lucio è censita al fg 1 particella 31, ma la manifestazione d'interesse presentata prende in considerazione solo una porzione del suddetto mappale di circa 4.000 mq come rappresentato nella planimetria allegata alla manifestazione di interesse.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è classificata come Ambito agricolo periurbano (art. 15 comma 5 Norme RUE), in parte ricompreso all'interno della fascia di rispetto stradale (art. 33 comma 4 Norme RUE).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Stralcio tavola PSC- Elaborato 6 – Carta di piano



PROPOSTA URBANISTICA

La proprietà propone di classificare l'area, di circa 4.000 mq, da “ambito agricolo periurbano” in pertinenze stradali di servizio (distributori di carburante, servizi auto e parcheggio) .

VALUTAZIONI

L'art. 33 comma 8 del Regolamento urbanistico edilizio (RUE) definisce che “*nelle fasce di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati, possono essere ubicati gli impianti di distribuzione di carburante e la collocazione puntuale degli impianti sarà definita dai POC nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs 32/1998 e del Codice della strada*”.

Per effetto della nuova Legge Urbanistica regionale n. 24/2017, i Comuni che ne sono privi non possono più adottare nuovi Piani operativi comunali (POC).

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

Vista la circolare congiunta del servizio giuridico e territorio e del servizio commercio e turismo della Regione Emilia Romagna (PG 254908/2011 del 20 ottobre 2011) recante “*Rete di distribuzione carburanti per autotrazione. Localizzazione degli impianti. Indicazioni operative.*”, con la quale ai sensi del D.Lgs n. 32/1998 e smi, i Comuni possono localizzare nuovi impianti nel rispetto dei principi generali del suddetto decreto legislativo e nell'osservanza dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico culturale del territorio.

La proposta in oggetto potrà attuarsi, a seguito di preliminare variante all'art. 33, comma 8 del Regolamento urbanistico edilizio (RUE), tramite Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001.

Il Permesso di costruire convenzionato potrà essere rilasciato nel rispetto dei seguenti criteri:

- L'area d'intervento dovrà tenere conto della riqualificazione dell'intera area censita al fg. 1 particella 31;
- L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente tramite lo svincolo già esistente sulla rotatoria (braccio a sud della rotatoria);
- Vanno applicate le misure cautelative indicate nell'allegato 09 delle NA del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) (centri di pericolo);
- Le acque di dilavamento del piazzale non possono essere in nessun caso scaricate al suolo, sottosuolo o in acque superficiali e pertanto vanno realizzati gli estendimenti della rete fognaria fino all'allaccio dell'area in oggetto all'attuale fognatura;
- Le aree degli impianti sono destinate agli usi e ai fabbricati indicati dalla DCR 355/2002 (modificata dalla DAL 208/2009) e dal Dlgs 32/1998 e smi (art.2 comma1).
- Per la realizzazione degli interventi sarà applicato un $U_f (Sul/Sf)=0,05$ mq/mq, dove con Sul si intende la superficie utile lorda dei fabbricati con esclusione degli erogatori di carburante e con Sf la superficie dell'impianto incluse le rampe di accelerazione e decelerazione;
- I fabbricati avranno altezza massima di 5,00 m (con esclusione della pensilina e degli impianti tecnologici) e distanza minima dai confini di zona di 5,00 m;
- La stazione di servizio dovrà prevedere punti di rifornimento da fonti energetiche a minor impatto inquinante, quali metano, GPL e postazioni di ricarica per auto elettriche;
- Sono ammessi, a una distanza non inferiore a 10 m dalla carreggiata, erogatori, serbatoi, colonnine per aria e acqua, manufatti ed impianti prescritti dalle vigenti norme di sicurezza, pensiline prefabbricate; chioschi in materiale prefabbricato per la vendita dei carburanti e degli oli lubrificanti, nonché servizi igienici, a un solo piano, con la dimensione massima di mq. 15;

- Gli impianti di distribuzione stradale di G.P.L. per autotrazione sono soggetti alle norme per la sicurezza del DPR 340/2003 e successive modifiche.