

**DECRETO DEL PRESIDENTE
N. 237 DEL 11/12/2023**

OGGETTO

VARIANTE PARZIALE AL PRG DEL COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO, ADOTTATA CON DELIBERA DI CC N. 27 DEL 03/06/2013 - RIATTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO DELIBERA DI GC N. 43 DEL 11/05/2023. ESAME AI SENSI DELL'ART. 15 LR 47/78, DELL'ART. 5 LR 19/2008 E VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 12 D.LGS 152/2006

IL PRESIDENTE

PREMESSO che:

- il Comune di San Martino in Rio, con deliberazione consigliere n.27 del 3 giugno 2013 ha adottato variante specifica al PRG, con modifiche normative e cartografiche, pubblicandola e trasmettendola alla Provincia in data 29 agosto 2013 prot. 45779;
- la Provincia, con nota del 20/09/2013 prot. 49341, ha chiesto integrazioni, interrompendo i termini del procedimento;
- con nota prot. 2691 del 07/02/2019, ricevuta al protocollo comunale il 7 febbraio 2019, la Provincia ha comunicato che essendo scaduti i 5 anni del periodo di salvaguardia senza che il Comune abbia prodotto atti d'impulso del procedimento urbanistico, si disponeva l'archiviazione del fascicolo;
- che tuttavia è emerso che nel corso degli anni precedenti sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi sul presupposto erroneo di vigenza della suddetta variante;

VISTA la deliberazione della Giunta comunale di San Martino in Rio n.51 del 14 luglio 2022, con la quale, attesa la situazione suddetta, si prendeva atto dei pareri legali appositamente acquisiti degli avvocati Gualandi e Zanichelli, ed in particolare:

col supporto dell'avv. Zanichelli si è provveduto a depositare un esposto presso la Procura della Repubblica di Reggio Emilia per gli aspetti di rilevanza penale;

si è condiviso, facendolo proprio ed allegandolo alla deliberazione, il parere dell'avv. Federico Gualandi, esperto amministrativista, secondo cui, in base a statuizioni del diritto e della giurisprudenza ivi richiamati, il procedimento interrotto dalla Provincia nel 2013 deve essere concluso con atto tipico ed espresso, ritenendo che la nota provinciale del 2019 abbia solo un valore organizzativo; e tale conclusione è resa comunque possibile dalla nuova formulazione dell'art.4, comma 5, della legge regionale n.24/2017, che ha portato al 31.12.2023 il termine di scadenza per l'approvazione degli atti di cui al precedente comma 4, tra i quali le varianti specifiche alla pianificazione vigente;

il Comune ha quindi disposto di riattivare il procedimento dando mandato agli uffici di predisporre la risposta alla nota della Provincia del 2013 di richiesta d'integrazioni e chiarimenti e di trasmettere altresì i pareri a suo tempo ricevuti sulla variante adottata;

RITENUTO di condividere il suddetto parere dell'avv. Gualandi, sia per ragioni di fondo e cioè dell'immanente obbligo per la pubblica amministrazione di "parlare chiaramente" (*clare loqui*) con i provvedimenti tipici ed espressi previsti dalla legge in ossequio ai principi di correttezza, certezza, stabilità dell'ordinamento; sia perché evidentemente la nota del 2019 (con cui si disponeva l'archiviazione) ha effetti meramente organizzativi, non essendo atto conclusivo tipico previsto dalla legge e non essendo emanato da organo urbanistico competente;

ATTESA pertanto la successiva deliberazione della Giunta Comunale di San Martino in Rio n. 43 dell'11 maggio 2023 con cui si dà atto del percorso di interlocuzione con la Provincia e la Regione in merito alle casistiche presentatesi nella riattivazione dell'istruttoria, e si dispone che gli uffici trasmettano alla Provincia le integrazioni necessarie al completamento dell'istruttoria per l'espressione delle riserve; nonché i pareri ARPA ed AUSL ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS;

VISTA la documentazione pervenuta dal Comune di San Martino in Rio di riattivazione del procedimento della variante al PRG adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 03/06/2013, ai sensi dell'art. 15 LR 47/78, pervenuti a questa Provincia in data 05/09/23 prot. 30615 – 30627 – 30628;

VISTE le integrazioni pervenute in data 21/11/23 prot. 39421 e in data 28/11/23 prot. 39908 e 39909;

RILEVATO che la nuova legge urbanistica regionale LR 24/2017, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, consente l'approvazione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente entro il termine di sei anni dalla sua entrata di vigore e quindi non oltre il termine del 31/12/2023;

VISTI il parere congiunto del Servizio Territoriale ARPAE di Scandiano prot. n. PGRE/7565 del 08/08/2013 e dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Distretto Nord, prot. n.78484 del 09/08/2013, ad esito favorevole con osservazioni, e i successivi pareri:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, Sede di Novellara, prot. n. PG/2023/206047 del 04/12/2023; parere favorevole, nel quale si ribadiscono le prescrizioni rilasciate nel precedente parere ARPA/AUSL del 2013;
- Azienda Unità Sanitaria Locale, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0140755 del 14/11/2023; parere favorevole a condizione che vengano rispettate le prescrizioni rilasciate nel precedente parere del 2013;
- IRETI, prot. n. RT013291-2023-P del 05/10/2023 parere favorevole di fattibilità;
- Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 2023U0020318 del 05/12/2023;

VISTA la comunicazione pervenuta dal Comune di San Martino in Rio in data 05/12/23 prot. 40698 relativa alla decorrenza dei termini per l'espressione del parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;

VISTI gli elaborati presentati per attivare, ai sensi del D. Lgs. n.152/06 recante “Norme in materia ambientale”, la procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante Parziale al PRG in esame;

VISTA la dichiarazione del Responsabile del II Settore Assetto del Territorio prot. 2838, del 24/05/2013, il quale attesta che le aree interessate dalla Variante:

- non sono soggette a vincolo di natura idrogeologica ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267;
- non rientrano tra gli abitati da consolidare e trasferire ai sensi della L. 09/01/1908 n. 445;
- non sono assoggettate al vincolo sismico di cui alla L. 64/1974;

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'Arch. Mariasilvia Boeri, che ha predisposto l'istruttoria della variante in esame;

CONSTATATO che:

- la presente variante 2013 al PRG contiene modifiche derivanti sia da richieste di privati cittadini sia da proposte avanzate dal servizio comunale di urbanistica, di cui n. 5 modifiche esclusivamente cartografiche, 8 modifiche cartografiche e normative e 19 modifiche normative per un totale di 32 punti di variante. In generale, il complesso delle numerose varianti adottate hanno portato ad una sostanziale riformulazione dei contenuti della normativa delle zone agricole e della tutela dei fabbricati di valore storico e testimoniale, modifiche che in dettaglio vengono di seguito articolate in sintesi nei singoli punti di variante:
- **Varianti cartografiche e varianti cartografiche e normative sollecitate da richieste di privati:**
 - **variante 1.1 località Capoluogo Tav. 2.1:** in attuazione di un accordo tra Amministrazione e Privati (Ricco – Bonacini) stipulato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00, finalizzato all'individuazione del comparto denominato L3 di via Donizzetti si riclassificano:
6.515 mq. di Zona Omogenea “E2 – agricola di rispetto all'abitato” (art. 79 delle NTA del PRG) per 5.425 mq. in Zona omogenea “B2 – residenziale di completamento ad indice di utilizzazione fondiaria Ut 0,40” (art. 59 delle NTA) con capacità edificatoria - SU pari a 1.320 mq. e per 1.090 mq. in Zona omogenea “F4 destinata a viabilità e parcheggio pubblico” (articoli 120 e 122 delle NTA). Le unità abitative ammissibili massime sono pari a 12. Contestualmente viene integrato l'art. 59 “B2 – residenziale di completamento ad indice di utilizzazione fondiaria Ut 0,40” con uno specifico punto riguardante il comparto L3 di via Donizzetti;
 - **variante 1.2 località Villa Gazzata Tav. 2.3:** riclassificazione di 3.450 mq di Zona omogenea “B2 – residenziale di completamento ad indice di utilizzazione fondiaria Ut 0,40” in Zona Omogenea “E2 – agricola di rispetto all'abitato” (art. 79 delle NTA del PRG). Il comparto già denominato L3 ha capacità edificatoria definita pari a 1.320 mq. di SU;
 - **variante 2.1 località Capoluogo Tav. 2.1:** riclassificazione di 820 mq circa di Zona omogenea “G2 – verde pubblico attrezzato” (art. 126 delle NTA) a Zona omogenea

- “B4 verde privato a servizio delle zone residenziali” (art. 61 delle NTA) su aree di proprietà della limitrofa attività artigianale insediata nell'adiacente zona produttiva;
- **variante 2.2 località Capoluogo Tav. 2.1:** riclassificazione di 203 mq circa di zona omogenea “F4 – destinata alla viabilità” (art. 120 delle NTA) in Zona omogenea “B4 verde privato a servizio delle zone residenziali” (art. 61 delle NTA);
 - **variante 2.3 località Territorio Agricolo tav. 2.2:** relativamente all'edificio di cui alla scheda n. 319 dell'indagine del patrimonio rurale, si riclassifica la tipologia del nucleo, da “complessi rurali con tipologia riconoscibile di tipo B ad elementi funzionali separati” a “tipologia riconoscibile di tipo A ad elementi funzionali contigui o giustapposti”; la classificazione si modifica da 319-B2 a 319-A2;
 - **variante 2.4 località Capoluogo Tav. 2.1:** all'interno di aree residenziali si riclassificano 479 mq. da “B2 – residenziale di completamento ad indice di utilizzazione fondiaria Ut 0,40” (art. 59 delle NTA) a Zona omogenea “B4 verde privato a servizio delle zone residenziali” (art. 61 delle NTA) e in area contigua si riclassificano 479 mq. da zona omogenea “B4” a zona omogenea “B2”;
 - **variante 2.5 località Capoluogo Tav. 2.1:** al margine di aree produttive del Capoluogo si riclassificano 2.362 mq. da zona omogenea “B4 verde privato a servizio delle zone residenziali” (art. 61 delle NTA) a zona omogenea “D1 Industriale Artigianale di Completamento” di cui all'art. 67 delle NTA introducendo un perimetro denominato D.1.1 che attribuisce la capacità edificatoria massima di 1.251,9 mq. di SU; contestualmente viene integrato l'art. 67 Zona omogenea “D1 Industriale Artigianale di Completamento” delle NTA con uno specifico punto contenente i parametri urbanistici dell'ambito D.1.1;
 - **varianti 2.6 e 2.7 località Capoluogo Tav. 2.1:** riclassificazioni di modeste porzioni di zona omogenea “G2 verde pubblico” articolo 126 delle NTA (356 mq. e 371 mq.) per complessivi 727 mq. in zona omogenea “D1 Industriale Artigianale di Completamento” di cui all'art. 67 delle NTA introducendo due perimetri denominati D.1.2 e D.1.3 con capacità edificatoria massima predefinita senza incrementi di Su, conseguentemente si modifica l'articolo 67 zona omogenea “D1 Industriale Artigianale di Completamento” delle NTA introducendo due punti denominati D.1.2 e D.1.3 contenenti i parametri urbanistici dell'ambito;
 - **varianti 3.1 e 3.2 località Capoluogo Tav. 2.1:** all'interno del tessuto edificato del capoluogo si riclassificano per complessivi mq. 7.505 da zona omogenea “B5 di ristrutturazione a destinazione prevalentemente residenziale” (art. 62 delle NTA) – soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in zona omogenea “B1 Residenziale di completamento” (art. 58 delle NTA). Viene inoltre introdotto un perimetro di comparto denominato CD6; si integra contestualmente l'articolo 58 delle NTA - Zona omogenea “B1 Residenziale di completamento” con un punto contenente i parametri urbanistici del CD6, la variante non comporta aumento di carico urbanistico;

varianti normative e varianti di riclassificazione di nuclei agricoli:

variante 4.1 Capo V - zone a prevalente destinazione agricola - art. 81 “Definizioni”: si introducono nuove destinazioni d'uso negli edifici posti nelle aree agricole in particolare: punto 6.2 “Funzioni non agricole per edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili (grado di integrità 1, 2 e 3)” si introducono le seguenti funzioni :

- b3.3 Rimesse di automezzi ed attrezzature per attività di contoterzista oltre ad officine artigianali per la riparazione di mezzi ed attrezzature agricole.

punto 6.3 “Funzioni non agricole per edifici non riconoscibili (edifici classificati come NR (non riconoscibili) ed edifici non riconoscibili all'interno di altri complessi rurali)” si introducono le seguenti funzioni:

- b3.3 Rimesse di automezzi ed attrezzature per attività di contoterzista oltre ad officine artigianali per la riparazione di mezzi ed attrezzature agricole.
- F) laboratori artigiani di produzione di beni artistici e tradizionali la sigla introdotta Udt: c.1 ammette anche artigianato di servizio e di tipo laboratoriale comprensivo anche della residenza di custodia,
- G) attività terziarie :
- G1) Studi Professionali ed artistici, la sigla prevista b.1.1. ammette anche banche, ambulatori, agenzie di intermediazione, ambulatori.
- G2) Centri per l'istruzione e /o assistenza gestiti da Enti pubblici o privati legalmente riconosciuti,
- G3) Pubblici esercizi per la ristorazione,
- G4) Pubblici esercizi per la somministrazione di bevande
- H) attività ricettive di turismo rurale
- c.1 - artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale b3.3 altri servizi: laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con il contesto urbano residenziale;

variante 4.2 al fine di rispondere ad una puntuale richiesta, si modificano radicalmente le possibilità di realizzazione dei manufatti accessori di cui al comma 6 dell'art. 32 “parametri edilizi” incrementando progressivamente le possibilità realizzative sulla base della superficie fondiaria del lotto e del numero degli alloggi presenti;

variante 4.3 a seguito di una puntuale richiesta, si introduce la possibilità di trasformare a fini residenziali gli annessi agricoli dismessi indipendentemente dal valore storico e dall'epoca di costruzione. La variante pertanto modifica all'interno del Capo V – Zone a prevalente funzione agricola, l'art. 82 “Norme generali riguardanti i casi di intervento” in modo complessivo il punto c) “Recupero di spazi a scopo residenziale” vigente;

variante 4.4 a seguito di una puntuale richiesta, si introducono nuove figure non direttamente connesse alla gestione dell'azienda agricola tra i soggetti titolati ad intervenire e costruire in territorio rurale. Si modifica pertanto all'interno del Capo V – Zone a prevalente funzione agricola, il comma 7.1 dell'art. “81 Definizioni”;

variante 4.5 a seguito di una puntuale richiesta, si introducono modifiche alle possibilità di costruire annessi agricoli da parte degli operatori “non qualificati” riducendo da 3 ha a 1 ha la superficie minima del fondo agricolo necessaria per edificare, in tal senso vengono modificati i seguenti articoli delle NTA i punti relativi alle “Nuove costruzioni di annessi agricoli”:

art. 88 Caso di intervento 1 – Grado di integrità del complesso alto - punto e.2:

art. 89 Caso di intervento 2 – Grado di integrità del complesso medio - punto c.2:

art. 90 Caso di intervento 3 – Grado di integrità del complesso basso - punto c.2:

art. 91 Caso di intervento NR:

variante 4.6 a seguito di una puntuale richiesta, si introduce la possibilità di aumentare il numero degli alloggi ricavabili all'interno dei fabbricati con qualsiasi originaria destinazione d'uso, includendo anche gli edifici realizzati dopo il 1942 e fino al 2010, parametrando il

numero degli alloggi ricavabili alle caratteristiche dimensionali degli edifici. Si introduce inoltre la ricomposizione tipologica anche con cambio d'uso a residenza di fabbricati da demolirsi e ricostruirsi (nuova costruzione). Viene pertanto modificato, all'interno del Capo V – Zone a prevalente funzione agricola, l'art. 82 “Norme generali riguardanti tutti i casi di intervento” – punto c) - Recupero di spazi a scopo residenziale;

variante 4.7 località territorio agricolo, tav. 2.2 a seguito di una puntuale richiesta, si ammette la possibilità di recupero residenziale di due fabbricati di recente realizzazione già destinati a funzioni di servizio all'attività aziendale agricola. La variante dichiara di accogliere tale possibilità “adeguando lo strumento normativo del vigente PRG” senza indicare precisamente gli articoli modificati;

Variante 4.8 località territorio agricolo, tav. 2.2 a seguito di una puntuale richiesta, relativamente alla scheda n. 129 composta da 2 corpi di fabbrica di cui un'abitazione e un fabbricato di servizio dismesso già adibito ad allevamento suinicolo, si riclassifica il nucleo da “B2” complesso ad elementi funzionali separati caratterizzato da un grado di integrità medio a “B3” complesso ad elementi funzionali separati caratterizzato da un grado di integrità basso e contestualmente si integra l'art. 97 “Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli” delle NTA con un articolato testo riguardante nuove le possibilità di trasformazione di fabbricati ex allevamenti suinicoli per funzioni residenziali;

variante 4.9 località Stiolo tav. 4.9 a seguito di una puntuale richiesta, relativamente alla scheda n.300 posta in zona omogenea “B1 residenziale di completamento” (art. 58 delle NTA del PRG), si riclassifica il nucleo edilizio da “B2” complesso ad elementi funzionali separati caratterizzato da un grado di integrità medio a “B3” complesso ad elementi funzionali separati caratterizzato da un grado di integrità basso e contestualmente si integrano gli art. 58 Zona omogenea “B1 – residenziale di completamento ad indice di utilizzazione fondiaria Ut 0,60” e art. 59 Zona omogenea “B2 – residenziale di completamento ad indice di utilizzazione fondiaria Ut 0,40” introducendo disposizioni atte a trasformare gli edifici appartenenti ai nuclei rurali classificati, tramite interventi di demolizione e ricostruzione, demolizione e ricomposizione volumetrica ed ampliamento;

Variante 4.10 località territorio agricolo tav. 2.3 a seguito di una puntuale richiesta di demolizione e ricostruzione di un complesso rurale classificato (scheda 386) dal PRG di tipologia riconoscibile di “tipo B – valore di conservazione medio”, si introducono nell'art. 88 “Caso di intervento1: grado di integrità del complesso alto” e nell'art. 89 “Caso di intervento 2: grado di integrità del complesso medio” la possibilità di demolire e ricostruire i fabbricati sulla base dello stato di carenze statico strutturali e della valutazione el Responsabile del Servizio Comunale Edilizia Privata;

Variante 4.11 località Stiolo tav. 2.2 a seguito di una puntuale richiesta si individua un ambito denominato D1 all'interno della zona agricola di rispetto all'abitato circostante la frazione rurale di Stiolo, finalizzata ad ammettere un intervento di nuova costruzione (750 mq. di Su) ad uso allevamento suinicolo in prossimità di un altro fabbricato esistente adibito a tale funzione. Si modifica con l'individuazione planimetrica la tavola 2.2 del PRG e si modifica l'art. 79 – “zona agricola di rispetto all'abitato E.2” con uno specifica scheda norma.

Proposte di variante avanzate dal Servizio Comunale di Urbanistica:

variante 5.1 modifica all'art. 57 “disciplina delle zone a prevalente destinazione residenziale” circoscrivendo l'obbligo di individuazione del posto auto pertinenziale (P3) in autorimessa coperta agli interventi di nuova costruzione; si introduce invece la possibilità di individuare il posto auto di pertinenza, in spazi scoperti per gli interventi di ristrutturazione, riconversione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente. Viene inoltre modificata la disciplina dei vani cantina, circoscrivendo la superficie minima vigente ai soli complessi condominiali; la modifica dei vani cantina non è descritta nella relazione illustrativa.

variante 5.2 modifica dell'art. 61 “Zona B.4 – verde privato a servizio delle zone residenziali”: la modifica normativa introduce, sia per gli edifici assoggettati a specifico vincolo di tutela che per edifici non vincolati, l'intervento di nuova costruzione;

variante 5.3 si introduce per gli edifici privi di valore tipologici individuati dal PRG con la sigla NR localizzati in zona agricola, la possibilità di demolire e ricostruire tramite interventi di ricomposizione planivolumetrica dei volumi esistenti legittimi (calcolati con il metodo vuoto per pieno), con qualsiasi destinazione originaria e permettendo la trasformazione per numerose funzioni di tipo urbano compresa la residenza;

variante 5.4 art. 102 “Strutture specializzate: i centri macchine esistenti” si introducono numerose varianti all'articolo originario ed in particolare:

- aventi titolo ad intervenire: si sostituisce “coloro che esercitano l'attività da almeno 5 anni dalla data di adozione del PRG regolarmente iscritti alla Camera di commercio” con coloro che iscritti alla Camera di Commercio che pur non essendo ricompresi tra gli operatori Agricoli qualificati svolgono attività di Motoaratori, Contoterzisti e Artigiani Riparatori di Macchine e Strumenti agricoli che esercitano la loro attività a far data dell'approvazione del vigente PRG (27/01/2001) e che dimostrano di dedicare il 50% del proprio lavoro a favore degli operatori agricoli qualificati;
- si introduce il limite massimo di 450 mq. di Su per gli ampliamenti;
- si ammette la nuova costruzione a seguito di demolizione di fabbricati esistenti non riconoscibili tipologicamente con ampliamento del 30% della Su fino al massimo di 450 mq. di SU;
- viene ammessa la nuova costruzione di un nuovo fabbricato e la successiva demolizione del fabbricato che genera il diritto, l'obbligo di demolizione dovrà garantirsi tramite atto unilaterale d'obbligo e a seguito di acquisizione del parere della CQAP;
- si introduce la possibilità di effettuare la riorganizzazione complessiva degli edifici esistenti tramite intervento diretto (fino ad una certa dimensione), in luogo dell'intervento tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa privata;
- si introduce la possibilità di effettuare una nuova costruzione qualora l'attività venisse svolta entro fabbricati vincolati non ampliabili, fino alla Su max di 450 mq. con parere CQAP;

variante 5.5 introduzione di un nuovo articolo 104/bis – “Centri dediti alla cura, alla custodia e all'addestramento di animali domestici” dove si ammette la realizzazione di nuove infrastrutture per alloggiare animali domestici quali cavalli, cani, gatti e similari per interesse personale e/o per attività no profit. Centri di addestramento per cani e cavalli,

strutture per la custodia di gatti, cani ed animali da cortile e centri di primo intervento su animali abbandonati possono essere realizzati da parte di soggetti iscritti alle associazioni di categoria legalmente riconosciute. Le nuove costruzioni, a seguito di parere della CQAP, potranno essere realizzate in sede fissa o a carattere precario. Vengono poi forniti dei parametri urbanistici e le Su massime realizzabili che possono arrivare fino a 400 o 800 mq. di Su a seconda della tipologia di attuatore. E' esclusa la realizzazione di nuovi spazi per uso abitativo.

Variante 5.6 – modifiche normative a vari articoli delle NTA

art. 32 – Parametri edilizi:

- Superficie utile: si modifica la definizione di Superficie Utile integrando le casistiche relative alle esclusioni dal calcolo della SU;
- Hf: altezza di ciascun fronte del fabbricato: si modifica la definizione vigente;
- H: altezza del fabbricato: si modifica la definizione vigente;
- Manufatti accessori alla pertinenza: si modifica complessivamente la normativa introducendo differenti possibilità di realizzazione di pergole, tettoie, casette in legno, sulla base di dimensioni del lotto della abitazione principale, tipologia edilizia, e della zona urbanistica in cui ricadono;

art. 66 “Disposizioni generali per le zone industriali e artigianali”: in relazione alla possibilità di realizzare 2 alloggi a servizio del personale di sorveglianza, vengono eliminati la superficie del lotto minimo necessaria al fine di poter realizzare gli alloggi e l'obbligo di riferire il limite massimo del 30% alla Su alla medesima azienda;

nei seguenti articoli:

art. 67 zone “D.1 – Industriale Artigianale di Completamento”, art. 68 zone “D.2 – Industriale Artigianale di Completamento in rispetto dei piani Attuativi di riferimento”, art. 69 zone “D.3 – Industriale Artigianale di espansione” si integrano le funzioni insediabili in tali zone introducendo:

le funzioni direzionali B1, le funzioni Artigianali di servizio (B3), l'uso c.4 - Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero, l'uso b.2.4 Commercio al dettaglio delle strutture di vendita alimentari e non alimentari medio grandi;

art. 122 spazi di sosta e parcheggio

Relativamente a parcheggi pubblici si introduce la possibilità per l'A.C. di decidere sull'acquisizione al pubblico demanio delle aree a parcheggio pubblico, la cui pubblica fruizione andrà comunque sempre garantita, si modificano le possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici ampliandole, vengono inoltre modificati gli standard di parcheggio per gli usi commerciali compresi gli standard per le strutture di vendita medio grandi e vengono introdotti standard per usi che non erano previsti;

Capo V – Zone a prevalente funzione agricola:

art. 82 “Norme generali riguardanti i casi di intervento” si introducono ulteriori possibilità di intervento nei complessi rurali modificando nel seguente modo i contenuti dello strumento “Piano di Insieme”:

- ampliando le possibilità di ricostruzione delle superfetazioni autorizzate e condonate la cui ricostruzione era ammissibile solo in aderenza agli edifici riconoscibili o parzialmente riconoscibili,
- eliminando la possibilità di mantenere nel nucleo edifici incongrui ancora in uso per funzioni agricole;

art. 88 “Caso di intervento 1 – Grado di integrità del complesso alto” - punto e.2 nuove costruzioni di annessi agricoli;

art. 89 “Caso di intervento 2 – Grado di integrità del complesso medio” - punto c.2 nuove costruzioni di annessi agricoli;

art. 90 “Caso di intervento 3 – Grado di integrità del complesso basso” - punto c.2 nuove costruzioni di annessi agricoli: vengono modificate le possibilità già previste dal vigente PRG di realizzazione di autorimesse al servizio della residenza eliminando il richiamo al rispetto delle generali norme agricole del PRG, introducendo l'obbligo di utilizzo di tipologie consone al territorio rurale, introducendo la distanza minima dalle pareti finestrate ed introducendo l'altezza massima pari a 3,50 mt.;

art. 82 “Norme generali riguardanti i casi di intervento”: vengono introdotte delle specifiche relative alle aree di pertinenza attribuendo una superficie minima alla stessa in rapporto al numero dei corpi di fabbrica ed attribuendo l'obbligo di mantenere la permeabilità del 90% della superficie;

art. 83 “Particolari costruttivi di riferimento progettuale”: vengono modificate le possibilità di recingere i fabbricati, introducendo la possibilità di realizzare muretti (cordoli) alti 40 cm con soprastanti cancellate sui fronti prospicienti la viabilità;

- le modifiche proposte non comportano complessivamente aumento della capacità edificatoria residenziale, mentre comporta l'aumento di 3.089 mq. di Superficie produttiva e una modesta riduzione, pari a 1.749 mq. complessivi delle zone a destinazione pubblica – zone G ed F;
- in merito a “**Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica**” del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente si rileva che:
 - le aree di variante 2.1, 2.3, 2.5, ricadono all'interno di zone tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (art. 36 delle NA),
 - le aree di variante 1.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1, 3.2, 4.8, 4.9, 4.11, ricadono in “Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione (art. 48 delle NA del PTCP),
 - le aree di variante 2.3, 2.5, ricadono all'interno di “Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi”: dossi di pianura (art. 43 delle NA),

CONSIDERATO che:

- svolta l'istruttoria e visto il parere favorevole della dott.ssa Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 05/12/23 ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale relativo alla variante 1.1,

il Responsabile del Procedimento propone di formulare le seguenti **osservazioni** ai sensi del comma 5 art. 15 LR 47/78 alla Variante al PRG del Comune di San Martino in Rio, adottata con delibera di CC n. 27 del 03/06/2013, che si condividono:

- **variante 4.1** Capo V - Zone a prevalente destinazione agricola - art. 81 “Definizioni”: si ritiene che gli usi b 3.3, c.1 e b.1.1 introdotti dalla presente variante siano in contrasto con quanto previsto all'art 6 comma 4 lettera h del PTCP vigente, che comunque ammette l'insediamento di taluni usi alle condizioni contenute al comma 3 punto d) dell'art. 6, si chiede quindi di modificare conformemente al PTCP la variazione proposta;
- **variante 4.2** art. 32 “Parametri edilizi” comma 6: si ritiene che la nuova impostazione normativa introduca nei fatti un incremento generalizzato di possibilità edificatorie rapportate alla superficie dei lotti, trasformando l'impostazione del PRG vigente e della prassi della normativa edilizia di ammettere le pertinenze una tantum e con dimensioni ridotte, si chiede pertanto di riportare la norma all'impostazione originale;
- **variante 4.3** Capo V – Zone a prevalente funzione agricola, art. 82 “Norme generali riguardanti i casi di intervento” - punto c) “Recupero di spazi a scopo residenziale”: si ritiene che gli usi introdotti dalla presente variante siano in contrasto con i contenuti delle Leggi Urbanistiche e con quanto previsto all'art 6 del PTCP vigente che declina nel dettaglio le possibilità di intervento degli edifici posti in territorio rurale, si chiede quindi di eliminare la variazione proposta;
- **variante 4.4** Capo V - Zone a prevalente destinazione agricola - art. 81 “Definizioni” comma 7.1: si ritiene che la modifica proposta dalla presente variante sia in contrasto con i contenuti delle Leggi Urbanistiche e con quanto previsto all'art 6 del PTCP vigente, si chiede pertanto di riportare la norma all'impostazione originale;
- **Variante 4.6 e variante 4.7** Capo V – Zone a prevalente funzione agricola, art. 82 “Norme generali riguardanti i casi di intervento” - punto c) “Recupero di spazi a scopo residenziale”: si ritiene che introdurre le possibilità di recupero anche dei fabbricati di servizio agricolo ai fini residenziali mediante interventi di recupero e di nuova costruzione siano in contrasto con i contenuti delle Leggi Urbanistiche e con quanto previsto all'art 6 del PTCP 2010/2016 che declina nel dettaglio le possibilità di intervento degli edifici posti in territorio rurale, si chiede quindi di eliminare la variazione proposta. Altresì non appare condivisibile la scelta di parametrare il numero degli alloggi indipendentemente dalla tipologia degli edifici che si intendono recuperare, in quanto l'operazione di recupero di un fabbricato di origine storica deve tenere conto dell'impianto originario di un edificio, (vedi anche Allegato 4 alle NA del PTCP). La prassi e l'applicazione di tali principi hanno portato a stabilire un numero di alloggi compatibile con ciascuna tipologia; si chiede pertanto di mantenere la stesura originale dell'art. 82;
- **Variante 4.8** art. 97 “Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli” la modifica normativa finalizzata all'ampliamento delle possibilità di intervento e di cambio d'uso sui fabbricati già destinati ad allevamenti suinicoli si pone in contrasto con i contenuti del PTCP 2010/2016 si chiede pertanto di riportare la norma all'impostazione originale;
- **variante 4.9** variante cartografica e modifica agli articoli 58 Zona omogenea “B1 – residenziale di completamento ad indice di utilizzazione fondiaria Ut 0,60” e art. 59 Zona omogenea “B2 – residenziale di completamento ad indice di utilizzazione fondiaria Ut 0,40”: non si condivide la modifica cartografica relativa alla riduzione del grado di integrità proposto in quanto il fabbricato risulta adeguatamente classificato dal vigente PRG, vista anche la sua collocazione nel nucleo abitato di Stiolo e prospiciente ad una intersezione stradale che fa riferimento ai tradizionali assetti territoriali dei luoghi. Si ritiene inoltre che le varianti normative introdotte di carattere generale, annullino nei fatti la classificazione tipologica dei fabbricati e i relativi gradi di tutela, in

virtù di giudizi valutativi da parte della CQAP e del Responsabile dell'ufficio. Si rammenta che ogni puntuale modificazione del grado di tutela dei fabbricati di valore, costituisce una variante al PRG che deve essere adottata ed approvata dal Consiglio Comunale nei modi previsti dalla Legge fatta salva la vigenza del periodo transitorio della LR 24/2017;

- **Variante 4.10** art. 88 “Caso di intervento1: grado di integrità del complesso alto” e art. 89 “Caso di intervento 2: grado di integrità del complesso medio” si ritiene che le varianti normative introdotte di carattere generale, annullino nei fatti la classificazione tipologica dei fabbricati e i relativi gradi di tutela, in virtù di giudizi valutativi da parte del tecnico privato, della CQAP e del Responsabile dell'ufficio;
- **Variante 4.11** non si condivide la scelta di derogare all'impossibilità di prevedere nuovi allevamenti all'interno della zona agricola di tutela dell'abitato, proprio in quanto tale zona è posta a filtro tra i nuclei a prevalente funzione residenziale e le attività produttive agricole del territorio rurale. A tal proposito si sottolinea che l'attività di allevamento già insediata poteva ampliarsi di una quantità ritenuta dal PRG sostenibile finalizzata al proseguimento della attività in essere. La variante propone invece una nuova costruzione di considerevoli dimensioni in rapporto al contesto. Si ritiene quindi necessario eliminare la nuova zona D1 e la relativa integrazione normativa all'art. 79;
- **variante 5.2** art. 61 “Zona B.4 – verde privato a servizio delle zone residenziali”: la modifica proposta crea nei fatti un'ambiguità interpretativa in riferimento alle possibilità di demolizione dei fabbricati assoggettati al vincolo conservativo. Si chiede pertanto di modificare l'articolato normativo al fine di eliminare ogni fraintendimento circa tali possibilità. In riferimento poi agli introdotti interventi di nuova costruzione, si ritiene che gli stessi possano essere previsti solo al fine di realizzare pertinenze di modeste dimensioni ed armoniosamente localizzate in rapporto alle preesistenze architettoniche e all'impianto del verde;
- **variante 5.3** si ritiene che introdurre le possibilità di recupero di qualunque fabbricato ex rurale ai fini residenziali mediante interventi di demolizione e ricostruzione siano in contrasto con i contenuti delle Leggi Urbanistiche e con quanto previsto all'art 6 del PTCP vigente che declina nel dettaglio le possibilità di intervento degli edifici posti in territorio rurale, si chiede quindi di eliminare la variazione proposta;
- **variante 5.4** art. 102 “Strutture specializzate: i centri macchine esistenti”
Si rileva che la modifica dell'articolo non è presente nell'elenco degli articoli modificati nel testo del deliberato, si ritiene quindi che la delibera di adozione sia carente, per questo punto, della indispensabile trasparenza, carenza che va superata in sede di delibera di approvazione chiarendo espressamente che la mancata citazione del precitato articolo nel corpo e nel dispositivo della deliberazione di adozione è dovuto a mero errore materiale e che la modifica stessa era contenuta nell'elaborato di variante “ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ARTICOLI MODIFICATI”. In caso contrario la modifica dovrà essere espunta dalla variante. In relazione poi ai contenuti introdotti si rileva che i centri macchina sono riservati agli imprenditori che svolgono, non solo in parte, l'attività di conduzione e riparazione macchine agricole per conto terzi (c.d. contoterzisti), qualificandosi come presenza utile in territorio rurale, di servizio alle imprese agricole. In caso contrario devono insediarsi in aree produttive. Fuori dall'ipotesi che il contoterzista sia anche imprenditore agricolo professionale (contoterzismo misto), non è ammissibile la costruzione di nuovi fabbricati su aree col mantenimento dell'elemento incongruo, dato che tale demolizione è proprio ciò che necessita per legittimare la nuova costruzione sostitutiva e non è possibile ammettere la nuova costruzione di fabbricati nell'insediamento rurale di interesse storico

architettonico, poichè la legge non consente nuovi fabbricati in territorio rurale non collegati all'esercizio dell'impresa agricola. Pertanto le proposte modifiche all'art. 102 in contrasto con quanto sopra devono essere riformulate, per conformarsi a quanto sopra;

- **variante 5.5** art. 104/bis – “Centri dediti alla cura, alla custodia e all'addestramento di animali domestici”: l'articolo 6 del PTCP ammette tra le funzioni compatibili con la zona agricola anche le attività di allevamento e custodia di animali non impegnati per le produzioni alimentari. La possibilità di realizzare nuova costruzione per i non aventi normalmente titolo a costruire in zona agricola invece confligge con la generale disciplina urbanistica. La norma dovrebbe essere modificata, ipotizzando tali possibilità in ampliamento di nuclei già edificati, tramite strutture a carattere precario, da convenzionarsi con il Comune, e prevedendone il completo smantellamento e bonifica dei luoghi al cessare dell'attività. Pertanto si chiede di conformare la modifica normativa in tal senso;
- **Variante 5.6 – art. 32 – Parametri edilizi**: per quanto attiene alle definizioni dei parametri edilizi bisogna fare riferimento alle definizioni tecniche uniformi stabilite con DAL 279 del 04/02/2010;
- **art. 66 “Disposizioni generali per le zone industriali e artigianali”**: non si condividono le modifiche apportate perchè possono aumentare la quota residenziale nella zona produttiva generando maggiori potenziali impatti tra le funzioni abitative e produttive;
- **art. 67 zone “D.1 – Industriale Artigianale di Completamento”, art. 68 zone “D.2 – Industriale Artigianale di Completamento in rispetto dei piani Attuativi di riferimento”, art. 69 zone “D.3 – Industriale Artigianale di espansione”**: in relazione alla possibilità di insediare strutture di vendita di dimensione medio grandi alimentari e non alimentari, si ritiene necessario specificare che le stesse dovranno rientrare anche per aggregazione tra le strutture commerciali di competenza comunale nel rispetto dei contenuti del titolo Terzo delle NA del PTCP 2016 e delle delibere regionali in materia;
- **art. 88 “Caso di intervento 1 – Grado di integrità del complesso alto” - punto e.2 nuove costruzioni di annessi agricoli, art. 89 “Caso di intervento 2 – Grado di integrità del complesso medio” - punto c.2 nuove costruzioni di annessi agricoli, art. 90 “Caso di intervento 3 – Grado di integrità del complesso basso” - punto c.2 nuove costruzioni di annessi agricoli**: in generale la costruzione di autorimesse a servizio dei fabbricati recuperati ai fini abitativi non dovrebbe essere ammessa in zona agricola, si ritiene pertanto necessario ritornare al testo normativo previgente;
- **Art. 122 spazi di sosta e parcheggio**: per quanto attiene le possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici è necessario fare riferimento a quanto previsto dall'art. 28 comma 5 della LR 15/13;
- **Capo V – Zone a prevalente funzione agricola: art. 83 “Particolari costruttivi di riferimento progettuale”**: non si condivide l'introduzione normativa in quanto muretti di recinzione e cancellate in metallo non appartengono al linguaggio dell'architettura rurale tradizionale mentre sono tipici delle zone urbane edificate, si chiede pertanto di eliminare le modifiche introdotte;

CONSIDERATO inoltre che, per quanto concerne la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del comma 4 art. 12 del D.Lgs 152/2006:

- visto il rapporto istruttorio di Arpae Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, prot. 40831 del 07/12/2023, che non rileva elementi che possano far prevedere effetti negativi significativi sull'ambiente,

- il Responsabile del Procedimento propone di escludere la presente Variante parziale al PRG adottata dal Comune di San Martino in Rio con delibera di CC n. 27 del 03/06/2013 dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D.Lgs, in quanto si ritiene che gli interventi previsti non determineranno impatti significativi sull'ambiente a condizione di rispettare le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere rispettate le condizioni riportate nei pareri di:
 - parere congiunto del Servizio Territoriale ARPAE di Scandiano prot. n. PGRE/7565 del 08/08/2013 e dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Distretto Nord, prot. n.78484 del 09/08/2013 ad esito favorevole con osservazioni;
 - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, Sede di Novellara, prot. n. PG/2023/206047 del 04/12/2023;
 - Azienda Unità Sanitaria Locale, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0140755 del 14/11/2023.
 - Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 2023U0020318 del 05/12/2023;

DATO ATTO che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;

VISTO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale;

DECRETA

di formulare le osservazioni esposte al precedente "Considerato", ai sensi del comma 5 art. 15 LR 47/78, alla Variante Parziale al PRG del Comune di San Martino in Rio adottata con delibera di CC n. 27 del 03/06/2013;

di escludere, ai sensi del comma 4 art. 12 D.Lgs 152/2006, la presente variante dalla Valutazione Ambientale Strategica, in quanto si ritiene che gli interventi non determineranno impatti significativi sull'ambiente, a condizione che sia osservato quanto

indicato nel precedente “Considerato” relativamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica;

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

di dare atto che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del “Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica”, sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli.
- ai sensi dell'art. 15, comma 3, della L.R. 47/78, la mancata trasmissione alla Provincia ed alla Regione degli elaborati conseguenti alla deliberazione di approvazione della variante, costituisce condizione impeditiva all'attuazione delle previsioni della variante medesima;
- l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
- il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

ALLEGATI:

- Rapporto istruttorio Arpae SAC,
- Allegato Pareri Enti,
- parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 11/12/2023

IL PRESIDENTE
F.to ZANNI GIORGIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma