



Riservato all'Ufficio

Protocollo

al Sindaco del Comune

di Reggio Emilia
c/o Archivio Generale Via
Mazzacurati 12

42122 REGGIO EMILIA

pec:

comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

**ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG), AI
SENSI DEGLI ARTT. 3 COMMA 2 E 45 COMMA 2 DELLA L.R. 24/2017.
Delibera di Giunta Comunale ID 178 del 07/10/2021**

**OSSERVAZIONI AL PUG ASSUNTO
DEGLI ORDINI E COLLEGI DELLE PROFESSIONI TECNICHE**

**Ordine degli Ingegneri
Ordine Dottori Agronomi e Dottori Forestali
Collegio dei Periti Agrari e periti Agrari Laureati
Collegio degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati
Collegio Geometri e Geometri Laureati**

I sottoscritti:

Nome **PAOLO**

Cognome **GUIDETTI**

In qualità di:

PRESIDENTE **ORDINE DEGLI INGEGNERI**

Nome **PAOLO**

Cognome **ROSSI**

In qualità di:

PRESIDENTE **ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORE-
STALI**

Nome **MARCO**

Cognome **CAGOSSI**

In qualità di:

PRESIDENTE **COLLEGIO INTEPROVINCIALE DEI PERITI AGRARI E
DEI PERITI AGRARI LAUREATI**

Nome **TIZIANO**

Cognome **BORGHI**

In qualità di:

PRESIDENTE **COLLEGIO DEGLI AGROTECNICI E AGROTECNICI
LAUREATI**

Nome **FRANCESCO**

Cognome **SPALLANZANI**

In qualità di:

PRESIDENTE **COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI**

Preso visione degli elaborati del PUG assunto in data 07 Ottobre 2021 e pubblicato sul B.U.R. dell'Emilia Romagna in data 27 Ottobre 2021, e a seguito dei numerosi incontri con l'Amministrazione Comunale e degli approfondimenti delle Commissioni Urbanistiche congiunte degli Ordini Professionali rappresentati, **presentano a titolo collaborativo le osservazioni riportate nell'allegato seguente.**

Data 27/01/2022

Firma



Firma



Firma



Firma



Firma



OSSERVAZIONI AL P.U.G. DI REGGIO EMILIA

ELABORATO SQ_D.1 - INDIRIZZI DISCIPLINARI

1 – ABBREVIAZIONI

Allo scopo di evitare errori o equivoci interpretativi, si chiede di correggere e integrare le seguenti abbreviazioni e sigle, coerentemente con la D.G.R. 922/2017 “Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)” :

Parametri urbanistici:

- Superficie territoriale: indicare la sigla STER (DTU n. 1) e non ST (DTU n. 16 – Superficie Totale) e correggere tutti gli Articoli nei quali si fa impropriamente riferimento alla Superficie Territoriale con la sigla ST

Parametri edilizi:

- Aggiungere la sigla ST = Superficie Totale

Tipi di intervento:

- rettificare PdC = “Permesso di Costruire” e NON “Permesso di Costruire Convenzionato” che risulata essere già definito PdCC tra gli “Acronimi urbanistici” (andrebbero più correttamente definiti tra i “Titoli Abilitativi ed Edilizi” come anche la SCIA e non “Tipi di intervento” o “Acronimi urbanistici” o “Varie”)

2 – In riferimento **all’Art. 1.4 – Valore della Disciplina** si chiede di evidenziare maggiormente, nei singoli articoli successivi, una più chiara separazione tra gli INDIRIZZI STRATEGICI, cioè la parte “descrittiva” delle finalità e dei riferimenti agli obiettivi di qualità da perseguire (che devono essere intesi come “linee guida” per la progettazione, maggiormente soggette ad interpretazioni soggettive, anche nella interlocuzione con gli Uffici e i Tecnici Istruttori) e la parte più propriamente dispositiva delle PRESCRIZIONI vincolanti, magari inserendo tra le due parti la locuzione “**Prescrizioni normative**”, allo

scopo di definire le vere e proprie NORME da rispettare e alle quali fare riferimento in sede di asseverazione di conformità normativa da parte dei Progettisti

A titolo di esempio: negli articoli (vedi es. 10.1 -10.2 etc.) è riportato “*gli interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti di cui agli art. 4.1 -4.2-4.3*”... Ciò per tutti gli interventi anche MO e MS.

Tra questi, all'art. 10.1 “Tessuti urbani a densità medio-alta” (assimiliabili più o meno agli ex Auc5, corrispondono in realtà zone attualmente individuate quali Auc3) si prescrive di “mantenere l'allineamento prevalente”; “mantenere la linea di gronda” (quando ai fini sismici è sempre consentito l'innalzamento ai fini della realizzazione di un cordolo di coronamento sommitale)... “coordinare i cappotti” (cosa si intende per “coordinare”? E con “che cosa”?).

Si richiede pertanto di evitare indicazioni prescrittive che, imponendo condizionamenti eccessivi e di difficile attuazione, possono ostacolare anziché incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, che rappresenta uno degli obiettivi primari del PUG.

Inoltre, allo scopo di facilitare la lettura e la corretta interpretazione applicativa delle disposizioni del PUG nella sua complessa articolazione e nei ricorrenti rinvii e richiami tra le varie disposizioni, oggettivamente non agevole per la innovativa rappresentazione ideogrammatica e la nuova terminologia descrittiva, si chiede di **predisporre un sintetico quadro schematico di insieme esemplificativo dei percorsi normativi e delle interrelazioni tra i numerosi elaborati da consultare per le principali tipologie di intervento edilizio diretto, convenzionato e Accordo Operativo.**

3 – Per una corretta valutazione complessiva delle ricadute operative delle Normative, con la usuale disponibilità a collaborare come già avvenne con la predisposizione dell'attuale Regolamento Edilizio (REd), **si richiede di avere a disposizione in tempo utile il nuovo testo con le proposte di modifica del REd di cui all'Art. 1.8, in modo da poterle discutere in confronto con il Comune prima del testo definitivo che verrà approvato nella nuova stesura contestualmente alla adozione del P.U.G.**

4 – Si chiede di ridurre e semplificare il ricorso alla “VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA' URBANISTICA degli interventi in relazione a specifici fattori di impatto” su mobilità, ambiente, rifiuti, reti ed impianti di cui all'Art. 2.2

5 – In riferimento all'Art. 2.3 per quanto riguarda gli Accordi Operativi:

5.1- AUTONOMIA OPERATIVA

Si chiede che negli Indirizzi Disciplinari e nelle schede riportate nell'Album degli Ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO" venga esplicitamente precisato che gli interventi ivi previsti potranno essere effettuati mediante singoli Accordi Operativi limitati all'area delle rispettive proprietà proponenti, affinché risultino effettivamente attuabili in modo autonomo e indipendente dalle altre proprietà ricomprese nell'Ambito più vasto.

Si richiede inoltre relativamente agli “Ambiti da Rifunzionalizzare” ex art. 9.2, comparti in massima parte caratterizzati da proprietà privata e, soprattutto, spesso variamente parcellizzata e frammentata (a differenza degli ambiti ex. art. 9.1 con connotazione preminente a carattere pubblico o pseudo-pubblico) di precisare come l'indicazione di attuare le trasformazioni di tali comparti con AO in caso la superficie dell'ambito oggetto di intervento” sia > di 1ha sia da intendersi non riferita alla scheda d'ambito di cui al fascicolo “SQ_L2_Album_degli_Ambiti_assoggettati_a_intervento_urbanistico_convenzionato_e_AO” ma alla superficie del lotto di cui si vuole attuare la trasformazione che può essere anche non coincidente con la perimetrazione dell'intero ambito di cui alla suddetta scheda.

Segue proposta di integrazione dell'art. 9.2:

NORMA ATTUALE:

- *ambiti dimensionalmente > 1 ha sono attuabili con AO*

L'attuazione è demandata ad AO che definirà quantità edificatorie, funzioni e condizioni di trasformazione coerentemente agli indirizzi dell'elaborato SQL.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire. La valutazione degli AO avverrà con le modalità dell'art. 2.6.

INTEGRAZIONE:

Resta impregiudicata la possibilità di intervenire su singoli lotti o su porzioni di ambito che ne ricomprendano un insieme, anche in regime proprietario non unitario, mediante accordi convenzionali tra le parti coinvolte. In tal caso il tipo di procedimento attuativo da predisporre

sarà definito secondo il totale frutto della somma della superficie dei lotti che promuovono la trasformazione.

5.2-CONCORSI

Le professioni tecniche firmatarie del presente documento ritengono centrale nel processo di qualificazione, evoluzione e rigenerazione della città il progetto. Il ricorso alla procedura concorsuale che consente la comparazione di molteplici idee e soluzioni si configura come qualificante metodo decisionale per la configurazione della migliore scelta progettuale meritando perciò di essere incentivato con l'applicazione delle misure previste dalla L.R. 24/2017 alla cui costruzione le professioni stesse hanno dato apporto con la partecipazione al Tavolo di Coordinamento Regionale durante il periodo preparatorio alla sua emanazione.

Non ricalca invece lo spirito propositivo che la norma indica la formulazione di un obbligo, seppure limitato a contesti specifici del processo urbanistico, come attualmente previsto dall'art. 2.3 del PUG assunto. Per dare corpo a tali premesse si propone la seguente formulazione del passo in questione dell'art. 2.3:

...omissis...

Il Piano individua aree, all'interno del territorio urbanizzato (TU) demandate ad AO o PdCC per le quali, con schede di dettaglio, definisce indirizzi di qualità urbana per la valutazione del contributo dell'intervento alla Città Pubblica, da valutarsi con indicatori correlati alle politiche/azioni della Strategia che la ValSAT struttura in matrice di valutazione.

Tale matrice verrà utilizzata anche per la valutazione di interventi complessi relativi ad ambiti estesi, non perimetrati dal PUG ma demandati ad AO o PdCC all'interno dei diversi sistemi funzionali.

Ciascun intervento assoggettato ad AO potrà, ai sensi dell'art. 17 della LR 24/2017 e perseguendo la finalità di elevare la qualità dei progetti urbani, ricorrere al concorso di progettazione e al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, nonché ai processi di progettazione partecipata per la definizione dei processi di riuso e di rigenerazione urbana o comparti per le nuove trasformazioni al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto.

Il ricorso al concorso di progettazione e al concorso di idee è finalizzato all'elaborazione di progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi con la capacità progettuale dei professionisti.

Al fine di incentivare il ricorso alla procedura concorsuale, in ambito privato, ai soggetti che vi aderiranno sono garantite, nella definizione degli accordi convenzionali, le misure incentivanti definite dai commi 4 e segg. dell'art. 17 della LR 24/2017. La procedura concorsuale è altresì utilizzata, dalla Pubblica Amministrazione, nella predisposizione delle valutazioni progettuali finalizzate alla stesura di piani attuativi di iniziativa pubblica di cui al comma 17 dell'art. 38 della LR 24/2017.

Il ricorso ai concorsi di progettazione e di idee è finalizzato all'elaborazione di progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi con la capacità progettuale dei professionisti.

... omissis....

6 – Per quanto attiene la complessa attività di VALUTAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI, DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI di cui **all'Art. 2.6** sulla base degli indicatori riportati nell'elaborato di **VS5_VALSAT** occorre **precisare I TERMINI DELLA FASE ISTRUTTORIA IN CUI TALE VALUTAZIONE VERRA' EFFETTUATA E DA PARTE DI QUALI UFFICI TECNICI O ORGANI DEL COMUNE in riferimento agli elaborati progettuali presentati.**

7 – In riferimento **all'Art. 3.2 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - ERS** si ritiene opportuno:

- demandare ad una nuova convenzione-tipo la definizione delle categorie sociali di destinazione degli interventi assumendo i requisiti soggettivi dei locatari ed acquirenti attualmente previsti dalle delibere regionali e Comunali e delle nuove percentuali di ERS previste per gli interventi in AO e PdCC e nei rapporti tra gli alloggi destinati alla locazione e alla vendita con il necessario equilibrio economico-finanziario che consenta la effettiva realizzabilità degli interventi;
- ricondurre l'edilizia convenzionata con patto di futura vendita tra gli interventi destinati alla locazione (trattandosi in effetti di locazione a riscatto) e non tra quelli destinati alla vendita;
- precisare che le disposizioni dell'Art. 3.2 in oggetto sono riferite esclusivamente ai futuri interventi ammessi dal PUG, mentre gli interventi di ERS già previsti nei PUA da completare sono attuabili sulla base della attuale Convenzione-Tipo approvata dal Consiglio Comunale in data 22/10/2012 con la Delibera n. 175.

8 – All' "Art. 3.5 – Standard differenziati di dotazioni territoriali nelle trasformazioni" si chiede di riportare la quantificazione delle "dotazioni territoriali pubbliche" per le diverse funzioni (tabella a pag. 35) non alla ST ma alla **SU – Superficie Utile** insediabile, come peraltro è previsto nelle successive Tabelle 1 - 2 - 3.

Titolo 10 – Sistema dell'abitare:

9 - con riferimento alle **destinazioni d'uso**:

- a. si chiede di eliminare la previsione che venga assoggettato alla valutazione di ammissibilità urbanistica l'insediamento dell'uso d5.1 (artigianato di servizio alla persona, parrucchiere, estetista, panetteria ecc.), che appare un aggravio eccessivo all'insediamento di attività tutto sommato utili e funzionali al quartiere;
- b. non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da funzioni di servizio o terziarie a residenziale per le unità poste al piano terra con accesso diretto o affaccio da spazi pertinenziali: si chiede di rivedere questa disposizione che limita eccessivamente il riutilizzo di locali abbandonati eventualmente ad uso di anziani e/o disabili, poiché esistono locali ad uso terziario/commerciale anche in abitazioni bifamiliari o piccoli condomini.

10 – Si chiede di eliminare, in quanto eccessivamente penalizzante in termini di costi e tempistiche, la richiesta del **PdCC – Permesso di Costruire convenzionato per tutti gli interventi diretti** di nuova costruzione o aumento volumetrico su lotti con indice inferiore a 1mc/mq (considerato che viene definito "ampliamento" qualsiasi costruzione fuori sagoma, autorimessa, scala esterna ecc.) e pertanto di prevedere tra le "trasformazioni diffuse – IED" gli interventi diretti attuabili mediante il **PdC - Permesso di Costruire** anche sui lotti liberi almeno fino alla **superficie fondiaria di 3.000 mq.**, riservando al **PdCC gli interventi per le "Trasformazioni complesse – IUC sulle aree tra i 3.000 e i 10.000 mq.** oltre i quali è previsto l'Accordo Operativo – AO.

11 - Nei tessuti residenziali **l'ampliamento ammesso del 10 o 20% del VT** appare limitativo considerato anche che non sono previsti incentivi volumetrici per la realizzazione di

autorimesse (entro o fuori terra). Per i tessuti art. 10.2 (come detto anche attuali Auc3) l'ampliamento del 10% in volume su una bifamiliare si tradurrebbe in poco più di un posto auto in autorimessa.

12 - Per quanto riguarda il **nuovo indice edificatorio determinato in mc./mq. di volume Totale VT**, da verifiche tecniche effettuate, a titolo esemplificativo, su diverse tipologie edilizie di edifici residenziali realmente progettati in ambito Auc3 è risultato che l'indice edilizio di PUG calcolato in mc. di Volume Totale VT comporta, per tali interventi, una edificabilità notevolmente inferiore (di circa il 50%) a quella attualmente realizzabile per gli stessi interventi con gli attuali indici fondiari di RUE calcolati in mq. di Superficie complessiva SC che, come noto, corrisponde alla sommatoria della SU netta e delle Superfici accessorie SA calcolate al 60%, ma esclude vano ascensore, vano scala (calcolato una volta sola in proiezione orizzontale), locali tecnici vari che invece rientrerebbero al 100% per tutti i piani nel Volume Totale VT.

Pertanto, allo scopo di ricondurre la potenzialità edificatoria almeno a quella attualmente vigente evitando di penalizzare eccessivamente gli interventi residenziali anche di recupero del patrimonio edilizio esistente si chiede di **elevare l'indice volumetrico da 1 mc/mq. ad almeno 1,50 mc./mq.** e contestualmente modificare nel Regolamento Edilizio (come peraltro si è fatto anche per altre Definizioni Tecniche Uniformi) la definizione del **Volume Totale VT** di cui alla DGR 922/2017 ai fini della potenzialità edificatoria in **VT = Volume Totale fuori terra** determinato escludendo dal calcolo del volume i piani interrati e seminterrati e i muri perimetrali dell'involucro esterno dimensionati in funzione del miglioramento dell'efficienza energetica e precisando nella definizione della **Superficie totale ST** utilizzata per il calcolo del VT che per "profilo perimetrale esterno dell'edificio" in cui sono comprese le superfici di tutti i piani fuori terra si intende il **perimetro racchiuso dai muri esterni.**

13 – Al Titolo 11 “Sistema della produzione”

a. i chiede che dal computo del VT – Volume Totale fuori terra (calcolato come sopra) nei Tessuti di cui agli Artt. 11.1 – 11.2 – 11.3 venga escluso dalla computazione il volume di TUTTI i corpi di fabbrica per la quota eccedente i 9 ml. di altezza, non come invece ora previsto quello relativo ai soli “corpi tecnici per sistemi di deposito e immagazzinaggio”:

A pag. 90 art. 11.1, sostituire il periodo:

- *“In caso di interventi di NC i parametri e le prestazioni specifiche sono: $VT = 6 \text{ mc/mq SF}$. È escluso dal computo del VT il volume di corpi tecnici per sistemi di deposito e immagazzinaggio, per la quota eccedente i 9 ml di altezza.”;*

Con il periodo:

- ***“In caso di interventi di NC e RE i parametri e le prestazioni specifiche sono: $VT = 6 \text{ mc/mq SF}$. È escluso dal computo di VT il volume derivante da volumi frutto di quote eccedenti i 9 ml di altezza.”;***

A pag. 91 art. 11.2, sostituire il periodo:

- *“In caso di interventi di NC i parametri e le prestazioni specifiche sono: $VT = 6 \text{ mc/mq SF}$. È escluso dal computo del VT il volume di corpi tecnici per sistemi di deposito e immagazzinaggio, per la quota eccedente i 9 ml di altezza.”;*

Con il periodo:

- ***“In caso di interventi di NC e RE i parametri e le prestazioni specifiche sono: $VT = 6 \text{ mc/mq SF}$. È escluso dal computo di VT il volume derivante da volumi frutto di quote eccedenti i 9 ml di altezza.”;***

A pag. 91 art. 11.3, sostituire il periodo:

- *“In caso di interventi di NC i parametri e le prestazioni specifiche sono: $VT = 6 \text{ mc/mq SF}$. È escluso dal computo del VT il volume di corpi tecnici per sistemi di deposito e immagazzinaggio, per la quota eccedente i 9 ml di altezza.”;*

Con il periodo:

- ***“In caso di interventi di NC e RE i parametri e le prestazioni specifiche sono: $VT = 6 \text{ mc/mq SF}$. È escluso dal computo di VT il volume derivante da volumi frutto di quote eccedenti i 9 ml di altezza.”;***

A pag. 92 art. 11.4, sostituire il periodo:

- *“In caso di interventi di NC i parametri ammissibili sono: $VT = 4 \text{ mc/mq di SF}$.”;*

Con il periodo:

- ***“In caso di interventi di NC e RE i parametri e le prestazioni specifiche sono: $VT = 4 \text{ mc/mq SF}$. È escluso dal computo di VT il volume derivante da volumi frutto di quote eccedenti i 9 ml di altezza.”.***

b. Si ritiene incompatibile con la attuale vivacità e velocità di evoluzione propria del settore industriale e/o produttivo e/o polifunzionale, nel contesto del sistema economico locale e globale, limitare o assoggettare a “*valutazione di assimilabilità urbanistica ex. art.2.2*” interventi di cambio d’uso tra funzioni diverse ma omologhe:

- Eliminare limiti di cambi d’uso fra funzioni omologhe in ambito produttivo.

c. La limitazione di 1 alloggio e/o foresteria con limite a mq 175 mq è limitativo per tutte quelle funzioni produttive che hanno un elevato carico di movimenti di maestranze specializzate fra le varie unità produttive e un elevato movimento di maestranze in attività di formazione: incrementare la dotazione disponibile.

14 – Per quanto riguarda il **TITOLO 13 - SISTEMA DEI PIANI DA COMPLETARE** si chiede di omogeneizzare le condizioni attuative estendendo a **tutti i PUA da completare**, scaduti e non, la possibilità di intervento per i “Soggetti non proponenti” consentite dall’Art. 13.1, l’attuazione degli interventi ERS secondo le norme del PUA e della convenzione-tipo APPROVATA CON LA Delibera di C.C. n. 175/2012 e la possibilità di conversione del terziario in ERS e di monetizzazione dell’ERS fino a 500 mq. ora prevista soltanto all’Art. 13.2.2.

15 – Art. 3.1 - 4° capoverso (Chioschi e manufatti similari) sostituire come segue:

È consentita la realizzazione di chioschi e altri manufatti similari, anche prefabbricati, di alta qualità architettonica, costituiti da materiali ecosostenibili dal punto di vista realizzativo e del successivo smaltimento, **dotati di impianti privi di installazioni fisse e ancorati al suolo con sistemi di fondazione amovibili (es.: pali spiralati)**. La localizzazione degli stessi e la durata della concessione dello spazio pubblico, nonché le attività da insediare, ivi comprese quelle di pubblico esercizio, saranno disciplinate da apposito atto convenzionale a cura del Servizio competente, in assenza del quale si rimanda alle vigenti disposizioni normative inerenti i manufatti con carattere di temporaneità. Tali manufatti non costituiscono VT.

16 – Art. 7.1 – Autorimesse: Si propone di aumentare da 2 a 3 il numero di autorimesse interrate realizzabili in capo ad ogni UI presente nella Unità Fabbricativa oggetto di intervento.

[Valutare, essendo il contesto di riferimento unicamente quello del centro storico, la fattibilità della proposta di modifica...]

17 – Art. 7.1 – Specifiche intervento in relazione alla categoria di tutela:

Si propone di graduare opportunamente il tipo di intervento ammesso in relazione alla categoria di tutela assegnata alla Unità Fabbricativa in esame.

[Si condivide la preoccupazione che un eccesso di vincoli e caratteristiche morfologiche e architettoniche non modificabili limitino il processo di rigenerazione e il riuso del patrimonio

edilizio esistente; di contro le categorie di tutela più elevate (2A e 2B), essendo obbligatoriamente oggetto di RRC, potranno in ogni caso godere di un minor spazio di manovra relativamente alle modifiche strutturali e funzionali e distributive...]

18 – All. 1 Requisiti prestazionali di qualità urbana (art. 4.3). Correggere come segue:

1. Da rivedere dettagliando meglio vincoli e ammissibilità
3. Non applicabile: eliminare
12. Troppo generica: eliminare
14. Troppo restrittivo: correggere come segue: Predisporre, in caso di nuovi accessi pedonali o carrabili su piste ciclabili, opportuni elementi dissuasori e di protezione.
19. Troppo generica: eliminare
24. Troppo generica: eliminare
25. Troppo restrittiva: eliminare
26. Troppo restrittiva: eliminare

19 – Tab. 1 SUPERFICI VERDI (naturali o artificiali inverdite). Verde pensile:

Modificare la norma con la seguente precisazione:

...tutti i sistemi di verde pensile devono essere progettati e realizzati nel rispetto della norma UNI 11235 e s.m.i. , con particolare attenzione al controllo dell'accumulo idrico, della biodiversità e della durabilità.

20- Titolo 14 – Aree agricole urbane

I locali dovranno rispettare la normativa di settore (Reg. CE n. 852/2004).

Si propone di sostituire la fidejussione con un atto unilaterale d'obbligo per la durata di destinazione dell'immobile (10anni) con la clausola che quando verrà a mancare la caratteristica di strumentalità del fabbricato all'attività agricola o cesserà l'attività agricola stessa l'azienda in ogni caso si impegna a demolire l'immobile. Tale prescrizione sarà scritta nell'atto unilaterale d'obbligo.

Le quinte verdi dovranno essere inserite nel paesaggio tramite impianto di specie Arboree e/o arbustive autoctone di idonea altezza (almeno come il manufatto) che dovranno essere installate prima del completamento e mantenute per 10 anni attraverso la sostituzione se morte o deperite (limite massimo di non attecchimento del 5%).

21– CAPO IV – TERRITORIO AGRICOLO.

Titolo 15 - Il sistema del territorio agricolo

Gli obiettivi principali della Strategia in territorio agricolo sono:

- preservare e sostenere gli ecosistemi e il paesaggio

Il territorio rurale non è in grado di farsi carico dei disequilibri della città in un contesto come quello reggiano dove non c'è da tempo continuità tra gli elementi naturali della campagna e gli elementi naturali della città.

Il territorio agricolo è articolato in tre tipologie di ambiti che concorrono al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) ambito agricolo periurbano (AAP)
- b) ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)
- c) ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

La sostenibilità del progetto o dell'intervento prescinde dalla dimensione aziendale, ma è determinata dai suoi contenuti.

Sarebbe opportuno non determinare le superfici dei fabbricati in relazione alle dimensioni aziendali, ma verificare l'effettiva esigenza di realizzare fabbricati.

Tuttavia può essere utile definire in maniera corretta le piccole, medie e grandi imprese agricole e quelle di tipo familiare, ma dando dei riferimenti rispetto all'origine della definizione.

È necessario non entrare nello specifico del settore biologico che ha il suo regolamento.

Riduzione dei fertilizzanti: i fertilizzanti sono necessari a mantenere la produttività dei terreni. Deve essere chiarito per quale tipo di fertilizzante deve esserne contenuto l'utilizzo. Teniamo conto che il prossimo anno entrerà in vigore la normativa comunitaria 1009/2019 riguardante la produzione dei fertilizzanti, dai contenuti puntuali e moderni. Non dobbiamo correre il rischio di inserire indirizzi di approccio, anche se non prescrittivi, che potrebbero sovrapporsi alla normativa sovraordinata. Si propone di togliere questo passaggio assieme a quello dell'utilizzo dei prodotti fitosanitari.

Per promuovere le aziende biologiche in mezzo alla città bisogna che la città contribuisca, separando le fonti inquinanti (strade) dai campi oggetto di attività agricola.

Sostenere le piccole e medie imprese agricole a basso impatto ambientale: occorre definire cosa si intende "a basso impatto ambientale". Credo sia bene eliminare tutte queste definizioni generiche e non contestualizzate: le Norme di PUG sono norme tecniche e come tali devono contenere definizioni tecniche puntuali. Se non lo sono devono essere eliminate.

Stesso principio vale per la frase “*consentendo altresì ridotti ampliamenti paesaggisticamente compatibili*”: cosa si vuole affermare con l’azione “*consentendo*” e cosa si intende per “*ridotti ampliamenti*” e per “*paesaggisticamente compatibili*”? Se non si inseriscono le definizioni precise devono essere eliminati.

I cunei verdi periurbani sono praticamente finiti. Il biologico è ammesso solo a una certa distanza dalle fonti inquinanti: occorre realizzare molte fasce tampone che riducono la superficie agricola utile (SAU) e sono realizzazioni comunque a carico delle aziende stesse.

Art. 15.1 Interventi funzionali all’attività agricola

Art. 15.1.1. Disposizioni generali

Unità fondiaria agricola

Nei terreni vincolati potrebbero essere proposti dall’azienda sia tra quelli in proprietà sia tra quelli in affitto.

Punto c) – Riteniamo inopportuno richiedere di allegare una ulteriore “relazione tecnica” che di fatto dovrà già essere allegata al progetto. Si propone che per quegli interventi che non vanno in deroga agli indici o per i quali non è già di norma prevista la redazione del PRAA, sia obbligatoria una relazione tecnico-agronomica specialistica, e non generica, che motivi la necessità dell’intervento. I fabbricati annessi alla azienda agricola sono “strumentali” all’attività e quindi la loro necessità deve essere puntualmente documentata e giustificata necessariamente da tecnici competenti che devono essere tecnici abilitati con competenza agricola specifica e non genericamente “tecnici abilitati”. Si propone pertanto la dicitura: previa presentazione di una relazione tecnica redatta da tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, nei limiti della relativa competenza professionale nel settore agricolo

In caso di PRAA occorre presentare una relazione tecnica redatta da tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, nei limiti della relativa competenza professionale nel settore agricolo

Punti c, d , e: non c'è chiarezza

c. si riferisce ai terreni non in proprietà vincolati con atto unilaterale d'obbligo ai fini dell'edificazione in deroga attraverso PRAA? (sembra così leggendo il punto g). Se invece si intende facenti parte dell'unità agricola A, poi per 30 anni non possono fare parte dell'unità agricola B non si ritiene idoneo.

h. Si ritiene che sia opportuno specificare che è possibile inserire nella convenzione che una determinata superficie di terreno vincolata, in caso di vendita o altre necessità di svincolo, può essere sostituita con un'altra quantità equivalente di terreno, priva di vincoli.

Punto e) – “disposto dal presente comma” – forse si intende “articolo”

Punto f) – “Terreni in proprietà dell'imprenditore agricolo (IAP)” – Fra Imprenditore Agricolo e IAP c'è differenza sostanziale. Deve essere chiarito, per tutti gli articoli nei quali vengono citate queste definizioni, quale figura si vuole comprendere.

Punto i) – “..deve rispettare sempre i vincoli di intervento e colturali...”: non chiaro, cosa si vuole intendere?

Punto l) – non è opportuno individuare distanze precise in quanto esse potrebbero rivelarsi inadeguate a seconda delle condizioni aziendali. È più opportuno adottare solamente, dopo averlo meglio definito, il principio di “unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente”

Si propone che questo punto possa essere derogato con PRAA, in casi di comprovata necessità.

Si propone di considerare anche l'incapsulamento con obbligo di monitoraggio con un incentivo inferiore alla rimozione.

punto p. non è chiaro.

Se riferito a aziende agricole (come lascia intendere l'Art. 15.1) è più opportuno scrivere che interventi di carattere sociale connessi allo svolgimento dell'attività agricola devono essere presentati attraverso l'art. 53 della LR 24/2017 con Procedimento Unico

Punto s) “in caso di PRAA di cui al successivo punto t.”.Se si può fare un intervento diretto non è necessaria questa documentazione

Il presente punto porta un inutile aggravio in quanto la situazione di fatto deve già di per sé essere dichiarata oggettivamente “legittimata”, al netto quindi di tutte le variazioni occorse nel tempo; i vincoli urbanistici sui terreni emergono al momento della stipula della obbligazione urbanistica. L'eventuale utilizzo di aumenti forfettari di superficie utilizzati precedentemente e qualsiasi altra condizione urbanistica utile a definire la nuova richiesta, deve essere dichiarata dal Tecnico che, nella prassi professionale deontologicamente corretta e scrupolosa, accerta ed assevera con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà. Tale metodo asseverativo è peraltro già stato ampiamente utilizzato nel contesto della ricostruzione post Sisma 2012. Si propone di eliminare dal punto s) l'elenco dei documenti riportato sostituendolo con una descrizione della necessità di portare gli elementi utili all'esame del tecnico istruttore. Ciò nel principio dello snellimento delle procedure dichiarato nelle premesse del PUG.

Programma di riconversione o ammodernamento aziendale (PRAA)

PRAA. Occorre specificare che i PRAA devono essere redatti da tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, nei limiti della relativa competenza professionale nel settore agricolo

Agricoltura biologica e integrata

C'è un po' di confusione

Abbiamo aziende che seguono il sistema della lotta integrata obbligatoria, aziende che seguono la lotta integrata volontaria e aziende che seguono il sistema dell'agricoltura biologica. Le aziende che passano dai sistemi di lotta integrata all'agricoltura biologica si chiamano aziende in conversione.

Art. 15.1.2 Interventi ad uso abitativo agricolo

15.1.3 Ambito agricolo periurbano

15.1.4 Ambito agricolo paesaggistico

15.1.5 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

Occorre prevedere modalità di deroga alle altezze (es: cupolini stalle) motivate in relazione tecnica/economica.

In riferimento all'atto di coordinamento della DGR n. 713/2019 i fabbricati annessi alla azienda agricola sono "strumentali" all'attività e quindi la loro necessità deve essere puntualmente documentata e giustificata necessariamente da tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, nei limiti della relativa competenza professionale nel settore agricolo

Allevamenti produttivi agricoli (uso f2)

non "piantumazione" ma "messa a dimora" di alberi/arbusti/siepi

Attività agricole biologiche, tipo aziendale (uso f1)

Impianto di specie arboree e/o arbustive atte a inserire il nuovo manufatto nel paesaggio, limitandone l'impatto.

Impianti di produzione e commercializzazione di energia (uso c4)

Impianti biogas e fotovoltaici – esiste già una normativa specifica che riguarda sia gli impianti di biogas che i fotovoltaici, peraltro attualmente in evoluzione, alla quale far riferimento.

Tuttavia, se si intende limitare gli interventi di costruzione di impianti biogas alle imprese a carattere agricolo, diventa opportuno porre la condizione della caratteristica di "attività connessa" della produzione di biogas, sia esso indirizzato alla produzione di energia elettrica che di biometano, all'attività agricola principale.

Inoltre, l'ultimo periodo del comma, pone il limite di 30 mq alla realizzazione dei fabbricati ad uso servizio dell'impianto di biogas: tale limite è arbitrario in quanto vincola, pare

immotivatamente, l'applicazione di eventuali necessità tecnico realizzative dell'impiantistica specifica degli impianti di biogas. Si propone di eliminare questa parte della Norma.

La superficie dedicata a guardiania deve essere attentamente giudicata in quanto, normalmente, sia gli impianti di biogas che i fotovoltaici sono realizzati all'interno del centro aziendale e quindi, di fatto, già dotato di presidio. Peraltro, questa limitazione è già stata prescritta dalla Norma di PUG in esame.

Attività agricole biologiche di tipo aziendale (uso f1) e Allevamenti produttivi agricoli (uso f2)

Impianto di specie arboree e/o arbustive atte a inserire il nuovo manufatto nel paesaggio, limitandone l'impatto.

Coltivazione in serre fisse (uso f4)

Impianto di specie arboree e/o arbustive atte a inserire il nuovo manufatto nel paesaggio, limitandone l'impatto.

Attività agricole biologiche di tipo aziendale (uso f1) e Allevamenti produttivi agricoli (uso f2)

Impianto di specie arboree e/o arbustive atte a inserire il nuovo manufatto nel paesaggio, limitandone l'impatto.

Art. 15.2 Interventi non connessi all'attività agricola

Secondo comma - il problema del condizionamento degli insediamenti extra agricoli, siano essi residenziali che produttivi, prossimi alle attività agricole esistenti è conclamato ed ha prodotto, negli ultimi anni, ricadute negative anche su attività agricole operanti nel rispetto delle Norme. Si ritiene opportuno introdurre norme precise e dedicate che evitino i condizionamenti alle attività agricole da parte di quelle non agricole riportate nel testo di PUG o sancito, in fase di concessione, con atti pubblici appositamente circostanziati mediante il quale il soggetto "non agricolo" insediatosi, oltre a prendere impegno a non ostacolare infondatamente e a fini di interesse privato e personale l'attività agricola regolarmente svolta, si assuma l'onere probatorio per sostenere le proprie ragioni di lamentela.

Art. 15.2.2 Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli di tutela

Con riferimento all'Art.15.2.2 – Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli di tutela - in particolare il punto:

d) Tettoie, caselli, barchesse, proservizi minori - fermo restando l'assolvimento di funzioni accessorie all'edificio principale ed ove queste siano comunque già assolte,

Si chiede la possibilità di prevedere, compatibilmente con la necessità di garantire il regolare svolgimento delle attività agricole, anche le funzioni residenziali, nel caso con atto unilaterale d'obbligo di non cessione dell'immobile per un periodo di 10 anni.

La presente proposta è formulata al fine di salvaguardare un patrimonio storico e i caratteri tradizionali del paesaggio su cui nulla hanno potuto politiche urbanistiche meramente vincolistiche per consentire la possibilità di recuperare questo tipo di edifici, di cui molti allo sfascio, da tempo dismessi e non più connessi ad aziende agricole e di conservare una memoria qualificando il paesaggio agrario, per tramandarli alle nuove generazioni. La proposta permette inoltre di evitare consumo di suolo non edificato e di recuperare a funzioni attive un patrimonio minore ma non meno importante per il territorio.

Art. 15.3 Le reti ecosistemiche extra urbane

- Connessioni rurali per il riequilibrio ecologico ambientale

non la piantumazione, ma la messa a dimora o l'impianto di nuove essenze arboree

Art. 15.3.1 Connessioni rurali per il riequilibrio ecologico-ambientale dei tre torrenti:

Crostolo, Rodano e Modolena

Art. 15.3.2 Sistema delle aree protette e altre aree di rilevanza naturalistica

Occorre interfacciarsi con la Regione Emilia-Romagna, per anettere queste aree come preferenziali nell'utilizzo dei fondi europei e dei fondi del PSR.

E' opportuno regolare con apposita articolazione la compatibilità del PUG con le linee di finanziamento regionali (PSR) o nazionali e tener conto della scala d'integrazione che esiste tra l'agricoltura locale e regionale/nazionale volta allo sviluppo economico e alla sostenibilità sul mercato. E' necessario individuare una modalità che consenta di valutare e trovare, ogni qual volta vi siano delle incongruenze tra i progetti e il PUG, le soluzioni per non ostacolare i piani di finanziamento agricolo.

Le precisazioni sugli impianti si ritiene non vadano specificate: le distanze sulla fila e tra le file verranno valutate di volta in volta da tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, nei limiti della relativa competenza professionale nel settore agricolo. La distanza dai corsi d'acqua è regolata dagli stessi consorzi di bonifica e dai gestori dei corsi d'acqua

Art. 15.4 La qualificazione paesaggistica del territorio rurale

Contesto

"... per gli edifici non abitativi....miglior comfort e benessere animale" – Questi sono aspetti progettuali già ampiamente e dettagliatamente trattati da Norme specifiche di settore; riportare nelle Norme di PUG indicazioni di edilizia zootecnica, seppur generiche, è

superfluo. Meglio rinviare alle suddette norme specifiche, sia tecniche di settore che paesaggistiche.