PUG 2030 REGGIO EMILIA
PIANO URBANISTICO GENERALE

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Reggio Emilia città delle persone

RELAZIONE DI PIANO

A4_PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

TAVOLA DEI VINCOLI

VALSAT

VINCOLI URBANISTICI

SINDACO
LUCA VECCHI

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA
ALEX PRATISSOLI

ASSUNZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
DELIBERA G.C. N.178 DEL 07/10/2021	DELIBERA C.C. N. ... DEL ../../....	DELIBERA C.C. N. ... DEL ../../....

1. Osservazioni (proposte di controdeduzioni)

Nel presente allegato A4 si riportano le sintesi delle osservazioni ricevute in merito alla "PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO GENERALE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA, AI SENSI DEGLI ART. 3 COMMA 2 E ART. 45 COMMA 2 DELLA L.R. 24/2017", assunta con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 178 del 07/10/2021, e le relative proposte di controdeduzione.

Per ogni osservazione è stata redatta una scheda di sintesi in cui vengono riportati i seguenti dati:

- numero progressivo con cui l'osservazione è stata catalogata (le integrazioni documentali relative ad osservazioni già ricevute vengono collegate alla prima osservazione ricevuta, pur mantenendo un proprio numero di protocollo, in modo da poter collegare le istanze riferite ad un'unica osservazione) (**ID_NUMERO PROGRESSIVO**)
- numero della richiesta avanzata con l'osservazione (in ogni osservazione possono essere avanzate più richieste) (**SUBORDINE**)
- numero di protocollo con cui l'osservazione è stata recepita da parte dell'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia (**PROTOCOLLO**)
- data di protocollazione dell'osservazione (**DATA**)
- foglio e mappale interessati dall'osservazione (**FOGLI**, **MAPPALI**)
- elaborato di PUG cui l'osservazione fa riferimento (in sigla e in descrizione) (**ELABORATO DI PUG**)
- categoria di classificazione della richiesta (in sigla e in descrizione) (**CATEGORIA**)
- sintesi della richiesta (la sintesi delle varie istanze ha valore indicativo, non esaustivo di quanto riportato puntualmente nelle singole richieste) (**SINTESI OSSERVAZIONE**)
- proposta di controdeduzione (**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**)

Si evidenzia che, come riportato nella Relazione di Piano, durante il periodo di deposito (dal 27/10/2021 al 27/12/2021) e nel periodo di proroga del deposito (dal 22/12/2021 al 28/01/2021), nonché nel periodo di deposito dell'elaborato E)Vincoli urbanistici (22/12/2021 al 23/02/2022), sono pervenute **n.302 osservazioni, che contengono n.358 richieste** singolarmente classificate in relazione ai criteri finalizzati all'istruttoria, analisi e valutazione.

Fra le 302 osservazioni pervenute vi sono n.17 osservazioni "complesse", presentate da Enti, Ordini e Collegi professionali, Associazioni e Comitati, che, vista la loro specificità e la molteplicità di richieste contenute al loro interno, vengono integralmente riportate nell'allegato A3 "Osservazioni complesse, Enti e Servizi interni".

Le proposte di controdeduzione relative alle suddette "osservazioni complesse" vengono riportate nell'allegato A5 "Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **1**
subordine **1**

PROTOCOLLO **253209/2021**
DATA **22/11/2021**

FOGLI **44**
MAPPALI **343**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Sesso da dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale ad “ambiti residenziali con indice di costruibilità 0,36 Sc/SF o similari”.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto, si sono sviluppati in considerazione dell’indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l’obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l’attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana.
La destinazione proposta risulta incoerente con l’assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **2**
subordine **1**

PROTOCOLLO **253268/2021**
DATA **22/11/2021**

FOGLI **216**
MAPPALI **846, 847, 849, 850**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione, in Via Cugini, di area agricola in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli immobili oggetto di osservazione sono individuati dal RUE previgente come tessuti residenziali AUC3. Su tali aree è presente titolo abilitativo relativo alla nuova costruzione di edifici residenziali cui al PdC Prot. PG 233458/2019, e conseguente comunicazione di inizio lavori Prot. PG 657452/2021.
In riconoscimento dello stato di fatto conseguente, l'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato, secondo la definizione contenuta nel comma 2, punto b) dell'art. 32 della LR 24/2017, deve ricomprendere le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi per nuove costruzioni.
La classificazione interna ai tessuti residenziali richiesta viene, inoltre, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **3**
subordine **1**

PROTOCOLLO **253381/2021**
DATA **22/11/2021**

FOGLI **224**
MAPPALI **210**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di una piccola porzione di area in località Masone, da area stradale a tessuto residenziale.
Richiesta propedeutica alla realizzazione di interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico - previa acquisizione di una porzione della strada comunale, Via Ferruccio Tagliavini - su cui insiste il fronte est del fabbricato oggetto di intervento per la realizzazione della nuova fondazione, in quanto coincidente con il confine stesso di proprietà.
L'area interessata, in aderenza all'edificio, ha una larghezza di 25 cm e una lunghezza di 18,50 m (lungo il fronte dell'edificio), per un'area complessiva di 4,625 mq.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Le dimensioni minime dell'area oggetto di richiesta (larghezza di 25 cm), peraltro finalizzata alla realizzazione di interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico di fabbricato condominiale esistente, sono tali da risultare ininfluenti dal punto di vista della sostenibilità e compatibilità con il sistema integrato di attrezzature e servizi della città pubblica.
La classificazione interna ai tessuti residenziali richiesta viene, inoltre, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **4**
subordine **1**

PROTOCOLLO **254130/2021**
DATA **23/11/2021**

FOGLI **60**
MAPPALI **44, 323, 329, 334, 336**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_02** Richieste di individuazione di nuovi impianti produttivi isolati nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di impianto produttivo isolato in località Villa Cella.
Attualmente esistente attività di vendita, noleggio ed assistenza di carrelli elevatori e macchine operatrici.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Si è proceduto ad approfondire e valutare, sulla base delle osservazioni pervenute, l'aggiornamento della puntuale localizzazione delle attività operanti sul territorio comunale, relative ad insediamenti produttivi legittimamente in essere in ambito agricolo, in relazione allo stato di fatto esistente, con la finalità di accreditarne l'esercizio, controllarne le eventuali trasformazioni, ma anche creare le condizioni per investimenti privati che garantiscano il miglioramento dei rapporti con il contesto rurale in cui si inseriscono, con particolare riguardo agli aspetti ambientali, paesaggistici e di traffico e mobilità.
La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte consente, nel caso in esame, la configurazione di un assetto territoriale coerente con l'ambito di riferimento, attraverso la previsione di una specifica disciplina che migliori l'interazione dell'insediamento con il sistema del paesaggio, mediante la prescrizione di realizzare elementi di mitigazione vegetazionale opportunamente studiati.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **5**
subordine **1**

PROTOCOLLO **255439/2021**
DATA **25/11/2021**

FOGLI **46**
MAPPALI **432**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione, in via Ochino, di area agricola in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Ochino, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.ù
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;…*".

L'osservazione prefigurerebbe una classificazione funzionale del TU non compatto e non coerente con l'assetto urbano esistente, nonché con gli obiettivi generali della LR 24/2017 e del PUG.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **6**
subordine **1**

PROTOCOLLO **259490/2021**
DATA **01/12/2021**

FOGLI **270**
MAPPALI **211**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.2.3 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici incongrui

Si richiede la possibilità di insediare l'uso "d.2 – pubblici esercizi" negli ambiti classificati come "Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici incongrui".

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il PUG, in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 2019), individua la puntuale localizzazione delle attività operanti sul territorio comunale, relative ad insediamenti produttivi legittimamente in essere in ambito agricolo, in relazione allo stato di fatto esistente, con la finalità di accreditarne l'esercizio, controllarne le eventuali trasformazioni, ma anche creare le condizioni per investimenti privati che garantiscano il miglioramento dei rapporti con il contesto rurale in cui si inseriscono, con particolare riguardo agli aspetti ambientali, paesaggistici e di traffico e mobilità.
La conseguente disciplina, pur orientata a garantire continuità alle attività produttive esistenti radicate nel territorio, deve garantire la massima attenzione alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni e alla qualità dei loro esiti paesaggistici, per non compromettere la risorsa agricola e l'equilibrio complessivo del contesto. A questo scopo la normativa che definisce gli interventi ammissibili e le possibilità di cambio d'uso pone rigorose limitazioni finalizzate ad impedire trasformazioni contrastanti, come quella prefigurata dall'osservazione in esame, con le finalità descritte.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **7**
subordine **1**

PROTOCOLLO **260064/2021**
DATA **02/12/2021**

FOGLI **102**
MAPPALI **210**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_01** Richieste di conferma delle previsioni della proposta di PUG assunto

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione dell'area come tessuto residenziale, già prevista dalla proposta di PUG assunto.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali, sulla base di considerazioni che hanno posto in relazione la tipologia edilizia con le diverse componenti (densità abitativa, del volume edificato, dotazione di alberi, età dell'edificato, classe energetica e sismica, permeabilità, vulnerabilità ambientali) hanno individuato diverse tipologie di tessuto. Tali tipologie hanno costituto la base per l'articolazione in tessuti urbani residenziali differenziati del Sistema dell'Abitare, rispetto a quanto previsto dal previgente RUE.
La proposta di PUG assunto classifica l'area in oggetto come "Tessuti urbani a densità medio-bassa" e per le considerazioni delle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico nonché per la situazione dello stato di fatto, si conferma la classificazione del lotto come "tessuto urbano a densità medio-bassa". Si segnala tuttavia, che a seguito di Osservazione del Servizio Rigenerazione (PG 22216/2022 del 27/01/2022), si è proceduto a modificare, nell'art.10.2 - Tessuti urbani a densità medio-bassa, l'attribuzione della descrizione relativa alla suddivisione delle sotto-categorie A3 e A4, la cui esplicitazione viene definita con maggior precisione, al fine di perfezionare l'allineamento delle stesse con la corrispondente individuazione grafica negli elaborati "SQ_D.2 - Disciplina delle Trasformazioni", nei quali viene di conseguenza apportata analoga modifica alla legenda. A seguito di tale modifica il lotto oggetto di osservazione viene individuato come "tessuto a densità medio-bassa con parchi e giardini privati – A3".

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare il punto specifico dell'osservazione implicitamente accolto.

PROTOCOLLO **260064/2021**
DATA **02/12/2021**

FOGLI **102**
MAPPALI **210**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.2 - Tessuti urbani a densità medio-bassa

Si richiede la previsione di un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,36 mq/mq.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli strumenti urbanistici dovrebbero avere il requisito fondamentale di essere caratterizzati da facilità di comprensione e applicazione anche da parte di imprese e professionisti che necessariamente operano in un mercato più ampio di quello comunale. La decisione di cambiare la modalità di misura delle trasformazioni edilizia nella città consolidata ha l'obiettivo di rendere omogenee e semplici le attività istruttorie e più efficace l'attività di controllo edilizio coerentemente con gli strumenti legislativi o regolamentari sovraordinati. Partendo dai provvedimenti regionali che unificano una volta per tutte l'unità di misura dell'edificazione, le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", occorre che lo scenario di riferimento per l'applicazione di parametri e conteggi urbanistici ed edilizi sia il più possibile univoco e privo di anomalie o specifiche definizioni valide solo a livello locale. Inoltre individuare il volume come parametro edilizio di riferimento è una chiara scelta di indirizzare le azioni del Piano verso la rigenerazione urbana dell'esistente dove recuperare il volume significa riammodernare e qualificare il tessuto urbano esistente a fronte di una precedente stagione caratterizzata da indici di superficie che governavano l'espansione nel territorio agricolo.
La scelta va ricondotta quindi ai suoi effetti sul processo edilizio, le abitudini costruttive e la qualità degli edifici, evitando di mescolarla impropriamente con eventuali discussioni sull'entità dell'edificazione ammessa nei diversi ambiti nei quali è consentita la saturazione dell'indice.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **8**
subordine **1**

PROTOCOLLO **270851/2021**
DATA **14/12/2021**

FOGLI **121**

MAPPALI **744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_01** Richieste di conferma delle previsioni del PUG assunto in relazione al Sistema dell'Abitare

Sintesi Osservazione

Si richiede la conferma della proposta di PUG assunto.
L'area oggetto di osservazione, sita in Via Gorizia, è interessata da un intervento edilizio per la realizzazione di villette unifamiliari e relative opere di urbanizzazione (PdC convenzionato prot. PG 25157/2005). L'intervento è completato interamente per quanto riguarda le opere di urbanizzazione (ad eccezione del solo tappetino di usura) e in parte per quanto riguarda la realizzazione delle villette.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di conferma in esame, confrontati con le risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti urbani effettuate per l'intero territorio urbanizzato, in considerazione del contesto di riferimento, dello stato di fatto e dei titoli abilitativi presenti, consentono di confermare la classificazione proposta dal PUG assunto in relazione alla tipologia di tessuto esistente.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **9**
subordine **1**

PROTOCOLLO **270868/2021**
DATA **14/12/2021**

FOGLI **85, 86**
MAPPALI **85:6, 4086:33**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CQ_01** Richieste di conferma delle previsioni del PUG assunto in relazione alle Aree agricole urbane

Sintesi Osservazione

Si richiede la conferma della proposta di PUG assunto.
Area agricola urbana in via Martiri di Piazza Tien An Men /Via Pratonieri.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di conferma in esame, in considerazione del contesto di riferimento e dello stato di fatto, consentono di confermare la classificazione proposta dal PUG assunto in relazione alla individuazione dell'ambito come area agricola urbana.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **10**
subordine **1**

PROTOCOLLO **270877/2021**
DATA **14/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1.5 - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED
Nuovi centri aziendali agricoli
Si richiede che, per l'insediamento di nuovi centri aziendali, venga ricompresa/aggiunta anche la casistica riguardante l'unità agricola a carattere aziendale con le relative specifiche.

Disciplina delle trasformazioni complesse_ IUC
Nuovi centri aziendali agricoli
Si richiede inoltre che per la realizzazione di nuovi centri aziendali correlati al recupero di edifici esistenti, sia contemplato oltre all'uso abitativo anche l'uso agriturismo e in generale gli usi ricettivi, di accoglienza, di servizio e supporto all'attività agricola. Si richiede infine che vengano definite le trasformazioni diffuse e le tipologie di interventi cui esse fanno riferimento.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

La disciplina del PUG per gli interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche nel territorio rurale, in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE, prevede declinazioni differenziate, a seconda della tipologia e dimensione di unità agricola, negli ambiti in cui si articola il territorio rurale delle modalità di attuazione, degli interventi, delle funzioni ammesse, nonché degli indici urbanistici ed edilizi prevedendo che ad ogni ambito e ad ogni tipologia di azienda sia associata una normativa atta a perseguire gli obiettivi specifici delineati per quella zona con l'obiettivo generale di coniugare la salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con la garanzia lo sviluppo di attività agricole sostenibili.
Ciò premesso, si ritiene che possa essere ritenuto coerente con le indicazioni strategiche del PUG ammettere, attraverso PRAA, il recupero di edifici esistenti ad uso agriturismo, oltre a quelli ad uso residenziale, ai fini della realizzazione di nuovi centri aziendali agricoli a carattere aziendale, mentre le altre modifiche proposte comporterebbero uno squilibrio nella descritta gradualità applicativa della norma.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **11**
subordine **1**

PROTOCOLLO **270881/2021**
DATA **14/12/2021**

FOGLI **145**
MAPPALI **205**

Elaborato di PUG **SQ_D.3b** **Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale**

Categoria **TS_01** Richieste di eliminazione tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione di vincolo di tutela storico tipologico da edificio in località Codemondo. Secondo gli osservanti il fabbricato rivelerebbe scarsa presenza di caratteri tipologici, non rappresentando una testimonianza architettonica del panorama agricolo.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sul fabbricato in oggetto, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che il fabbricato, pur avendo conservato nel tempo l'impianto planimetrico originale, è stato oggetto di trasformazioni ed interventi edilizi che ne hanno compromesso i caratteri tipologici principali riconducibili all'architettura rurale. Pertanto si rileva che il fabbricato, per come si presenta nello stato attuale, ha perso le caratteristiche di interesse.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **12**
subordine **1**

PROTOCOLLO **270906/2021**
DATA **14/12/2021**

FOGLI **236**
MAPPALI **1627**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Canali da dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana.
La destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.
L'area infatti costituisce elemento della rete ecologica in urbanizzato, che la Strategia (elaborato SQ_P.5) individua come "connessione ecologica da potenziare", risorsa ecologico-ambientale che deve essere preservata anche in riferimento agli ulteriori elementi che costituiscono la rete ecologica (connessioni ecologiche da mantenere e potenziare) nonché all'ambito agricolo periurbano localizzato a sud e ad est.
Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **13**
subordine **1**

PROTOCOLLO **270911/2021**
DATA **14/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **QCD_E1** **Reticolo di bonifica, reticolo interconnesso e corsi d'acqua naturali**

Categoria **ST_01** Osservazioni relative al sistema del reticolo idrografico

Sintesi Osservazione

Secondo l'osservante, circa 200 metri ad ovest del corso d´acqua naturale rappresentato nella cartografia e che reca la denominazione La Fossa Marcia vi sarebbe un corso d´acqua naturale ben più profondo ed ampio di quel fosso che si trova nel sedime che in cartografia è denominato La Fossa Marcia.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il rio segnalato nell'osservazione, posto fra il Rio Acqua Marcia e la Fossa Marcia, non risulta cartografato nel Data Base Topografico Regionale (DBTR). Non è altresì riportato né nella cartografia CTR scala 1:25.000, né nella cartografia delle reti di bonifica e del reticolo interconnesso. Risulta invece riportato nella cartografia CTR scala 1:5000, che tuttavia non ne indica il nome.
Si precisa inoltre che gli elaborati cartografici di PUG "QCD_E.1 - Reticolo di Bonifica, Reticolo Interconnesso e Corsi d'acqua naturali" e "QCD_E.1 - Corsi d'acqua naturali" sono stati elaborati al livello di dettaglio del DBTR Regionale e della cartografia delle reti di bonifica e reticolo interconnesso e quindi non includono corsi d'acqua che sono visibili solo con livello di dettaglio maggiore.
Si propone pertanto di respingere l'osservazione.
Si segnala infine che il corso d'acqua minore situato fra il Rio Acqua Marcia e La Fossa Marcia risulta invece cartografato nell'elaborato PUG "SQ_P.4 - Rete ecologica principale" (ex SQ_P.5 elaborato assunto), in cui la Strategia prevede prevede una connessione per il riequilibrio ecologico ambientale.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **270914/2021**
DATA **14/12/2021**

FOGLI **49**
MAPPALI **541**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di una porzione di area in località Mancasale, da area stradale a tessuto produttivo.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area stradale in tessuto produttivo si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema della Produzione.
Le dimensioni dell'area oggetto di richiesta sono tali da non pregiudicare eventuali iniziative di riqualificazione del tessuto esistente. Inoltre in considerazione del riconoscimento dello stato di fatto e dello stato patrimoniale, la destinazione proposta risulta coerente con l'assetto di riferimento, configurando anche, in un eventuale futuro intervento di riqualificazione dei fabbricati, un possibile miglioramento nel sistema integrato costituito dai fabbricati e dalle loro aree di pertinenza.
La classificazione interna ai tessuti produttivi richiesta viene, inoltre, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **15**
subordine **1**

PROTOCOLLO **276397/2021**
DATA **17/12/2021**

FOGLI **255**
MAPPALI **322**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DS_01** Richieste di nuove previsioni di delocalizzazione

Sintesi Osservazione

Si richiede il trasferimento della volumetria (mc 3.500 circa) relativa a fabbricato ex rurale sito in zona agricola in località Gavasseto, nei pressi del Fontanile Ariolo, in altra area situata nelle vicinanze e destinata dalla pianificazione previgente a verde privato.
Il fabbricato esistente verrebbe demolito.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Piano ha assunto tra i suoi principali obiettivi il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
ll territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni del 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significativo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, ad interventi di riuso del patrimonio edilizio e di nuovo insediamento per esigenze della produzione agricola spesso indifferenti al contesto paesaggistico e ad un dialogo con la tradizione, infine alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo.

L'osservazione propone la cessione di un'area di 5.000 mq con una volumetria di circa 3.500 mc realizzata con un volume a tipologia agricola compatta di ca 500 mq in sedime, a fianco del fontanile dell'Ariolo, a fronte della trasformazione in area edificabile di una porzione di terreno di ca 12.000 (il triplo di quella ceduta) su cui realizzare la volumetria di 3.550 mc per un indice volumetrico di 3,4 mc/mq (il sistema abitare all'interno del territorio urbanizzato ha un indice di 1,2 mc/mq) per circa 10 alloggi.
Dal raffronto con gli obiettivi e azioni del Piano risulta evidente che la proposta di delocalizzazione non risulta coerente il nuovo Piano urbanistico, che in zona agricola persegue "*l'obiettivo di fondo della sua tutela senza ingessare la sua inevitabile evoluzione, ma governandola a parre dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali)*."

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **276397/2021**
DATA **17/12/2021**

FOGLI **256**
MAPPALI **118, 119**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DS_01** Richieste di nuove previsioni di delocalizzazione

Sintesi Osservazione

Si richiede il trasferimento della volumetria (mc 3.500 circa) relativa a fabbricato ex rurale sito in zona agricola in località Gavasseto, nei pressi del Fontanile Ariolo, in altra area situata nelle vicinanze e destinata dalla pianificazione previgente a verde privato.
Il fabbricato esistente verrebbe demolito.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Piano ha assunto tra i suoi principali obiettivi il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
ll territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni del 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significativo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, ad interventi di riuso del patrimonio edilizio e di nuovo insediamento per esigenze della produzione agricola spesso indifferenti al contesto paesaggistico e ad un dialogo con la tradizione, infine alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo.

L'osservazione propone la cessione di un'area di 5.000 mq con una volumetria di circa 3.500 mc realizzata con un volume a tipologia agricola compatta di ca 500 mq in sedime, a fianco del fontanile dell'Ariolo, a fronte della trasformazione in area edificabile di una porzione di terreno di ca 12.000 (il triplo di quella ceduta) su cui realizzare la volumetria di 3.550 mc per un indice volumetrico di 3,4 mc/mq (il sistema abitare all'interno del territorio urbanizzato ha un indice di 1,2 mc/mq) per circa 10 alloggi.
Dal raffronto con gli obiettivi e azioni del Piano risulta evidente che la proposta di delocalizzazione non risulta coerente il nuovo Piano urbanistico, che in zona agricola persegue "*l'obiettivo di fondo della sua tutela senza ingessare la sua inevitabile evoluzione, ma governandola a parre dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali)*."

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **16**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280040/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **211**
MAPPALI **1257**

Elaborato di PUG **SQ_D.3b** **Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale**

Categoria **TS_02** Richieste di modifica tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la possibilità di poter ristrutturare un edificio adibito a deposito agricolo adiacente l'abitazione, avendo la possibilità di ricavare unità abitativa per i due figli.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di poter ristrutturare il fabbricato adibito a deposito, sono stati condotti a partire da quanto previsto dagli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) - Sistema del Territorio agricolo e dalla disciplina degli immobili rurali di interesse - edifici di valore storico-tipologico.
Il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017 all'art.36 comma 2 e comma 5, lettera a), a partire da una analisi valutativa dello stato di fatto rispetto alle funzioni residenziali in territorio rurale, persegue il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, per soddisfare le esigenze abitative, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Per interventi sul patrimonio edilizio non soggetto a vincolo di tutela, il PUG persegue il recupero a fini residenziali del solo patrimonio esistente con originaria funzione abitativa, attraverso l'utilizzo dell'intero volume per gli interventi di ristrutturazione e la definizione di un numero adeguato di unità immobiliari ricavabili negli interventi di recupero. Tale indirizzo è finalizzato a perseguire la sostenibilità degli investimenti e al contempo un minore impatto sul territorio, anche ai fini del contenimento del carico urbanistico e del consumo di suolo.
Pertanto, in coerenza anche con l'art.36 comma 5, lettera b) della LR 24/2017, il PUG per gli edifici non tutelati con originaria funzione diversa da quella abitativa consente interventi di recupero, che devono risultare compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, non prevedendo per tali fabbricati la funzione abitativa.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **17**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280044/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **193**
MAPPALI **139, 142, 143**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SP_01** Richieste di diversa attribuzione interna ai tessuti del Sistema della Produzione e del Commercio

Sintesi Osservazione

Si richiede la modifica della tipologia di tessuto nell'ambito del Sistema della Produzione.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi, sulla base di una lettura critico-valutativa volta a caratterizzare il tessuto urbano in base all'analisi dei fabbricati, alla tipologia edilizia e alla dimensione urbana, hanno individuato diverse tipologie di tessuto. Tali tipologie hanno costituto la base per l'articolazione in tessuti urbani produttivi differenziati del Sistema della Produzione, rispetto a quanto previsto dal previgente RUE.
Il PUG assunto classifica l'area in oggetto come "Tessuto mono-aziendale".
Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di diversa classificazione del tessuto produttivo si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema della Produzione.
Il PUG infatti, all'interno della Sfida 3 – Attrattività, si pone l'obiettivo della riqualificazione dei luoghi della produzione, accelerando le procedure, attraendo nuovi investimenti e prevedendo massima flessibilità nei cambi d'uso per i comparti produttivi polifunzionali.
Pertanto, in considerazione del riconoscimento dello stato di fatto, della tipologia di tessuto esistente e dei caratteri prevalenti del contesto urbano in cui l'area si inserisce, la destinazione proposta risulta coerente con l'assetto di riferimento.

Si ravvisano dunque i presupposti per l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **280044/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 11.3 - Tessuti mono-aziendali

Si richiede la possibilità di insediare esercizi commerciali per la vendita di prodotti alimentari con superficie di vendita fino a 1.500 mq. Si richiede inoltre che la trasformazione edilizia dell'area possa avvenire attraverso intervento diretto, escludendo ulteriori procedure urbanistiche attuative.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta in esame hanno preso in considerazione sia la destinazione dell'area e il contesto di riferimento sia la le sfide e gli obiettivi che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si è posto.
L'area oggetto di richiesta è caratterizzata dalla presenza di fabbricati in disuso, che nei decenni passati sono stati funzionali allo svolgimento delle attività correlate alla trasformazione e vendita dei prodotti alimentari della Cantina Sociale di Maone-Campogalliano.
La richiesta, in considerazione delle azioni previste di rigenerazione del patrimonio esistente, risulta coerente con il Piano Urbanistico Generale (PUG), che articolando la Strategia in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività) e in due obiettivi (rigenerazione urbana e cura della città), considera proprio la rigenerazione urbana l'unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, limitando le trasformazioni urbane unicamente al riuso, riqualificazione e rigenerazione della città esistente. Inoltre il PUG considera centrale, nella logica della Città dei 15 minuti, il ruolo che le piccole attività commerciali, sopratutto alimentari, svolgono nell'organizzazione della città e in qualità di servizio alla collettività. In questa nuova visione si considera il piccolo commercio una funzione integrata allo spazio pubblico, del ruolo, non solo economico ma anche di presidio per la costrizione di reti sociali.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione, prevedendo che l'attuazione degli interventi sia ammessa tramite PdCC.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **18**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280046/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **124**
MAPPALI **22**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1C: CAP - MAPRE - Via Filzi - Stazione Santo Stefano

Si richiede l'individuazione di un apposito ambito di rigenerazione strategica per la solo area di proprietà.
Si richiede inoltre che, per quanto riguarda il sottoparagrafo "QU2 - Mix di Funzioni":
- per l'area ex Franzini, nel mix funzionale, si chiede di destinare quote di residenza, togliendo la parola "limitate";
- di portare il mix funzionale dal 40% al 20%.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Pur condividendo la necessità di aggiornare l'individuazione grafica dell'ambito di rigenerazione strategica in esame, tenendo conto dei diversi aspetti territoriali presenti, le analisi e gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta in esame non hanno portato alla soluzione di far coincidere la nuova perimetrazione dell'ambito di rigenerazione con le aree di proprietà.
Si concorda tuttavia con la possibilità, da prevedere nell'apparato normativo, di poter attuare la riqualificazione del sistema degli ambiti da riqualificare, e più in generale gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO), per fasi successive - qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità - purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica.
Si concorda inoltre, sulla base delle valutazioni svolte, con l'opportunità di apportare le modifiche richieste alla definizione del mix funzionale.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **19**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280058/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **214**
MAPPALI **66**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in via Daniele da Torricella da dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana.
La destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.
La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua infatti l'area verde come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale" in cui, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale. L'area, unitamente alle "connessione ecologiche da mantenere e potenziare" che la Strategia (elaborato SQ_P.5) individua in prossimità dell'area, concorre in qualità di elemento alla formazione della rete ecologica in urbanizzato.
Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **20**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280090/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **103**
MAPPALI **615**

Elaborato di PUG

Categoria **NP_01** Osservazioni non pertinenti al PUG

Sintesi Osservazione

Si esprime contrarietà alla destinazione agricola e si propone accordo operativo per una parziale o totale variazione della destinazione d'uso dell'area.

Proposta di controdeduzione **NON PERTINENTE**

La richiesta non risulta riconducibile agli elaborati costituenti la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) assunto.
Si precisa infatti che le proposte di Accordo Operativo non competono la presente fase pianificatoria, che riguarda un Piano generale di natura strategica.
La richiesta inoltre risulterebbe in contrasto con le sfide e gli obiettivi del Piano Urbanistico Generale (PUG), che prevedono il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt. 1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato anche dagli elaborati di PUG assunto, sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).
Il PUG infatti, articolando la Strategia in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività) e in due obiettivi (rigenerazione urbana e cura della città), considera la rigenerazione urbana l'unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, limitando le trasformazioni urbane unicamente al riuso, riqualificazione e rigenerazione della città esistente.
Inoltre la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU), entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali.

L'osservazione quindi risulta non pertinente al Piano e alla presente fase pianificatoria.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **21**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280097/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **233**
MAPPALI **1367, 1377**

Elaborato di PUG **QCD_C1** **Sistema residenziale, produttivo e produttivo - polifunzionale**

Categoria **SU_01** Osservazioni relative al sistema residenziale, produttivo e produttivo polifunzionale

Sintesi Osservazione

Secondo l'osservante non sussisterebbe la "coincidenza dei i confini reali di proprietà e dei lotti effettivamente confinati allo stato dei luoghi con quanto riportato sul piano urbanistico".

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Si rimanda a quanto specificato nella proposta di controdeduzione al subordine n.1 dell'osservazione PG 19196/2022.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **22**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280103/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

PIANI PARTICOLAREGGIATI DA ASSOGGETTARE AD ACCORDO OPERATIVO
Ex PUA App-15

Si chiede di integrare il paragrafo "QP –Qualità paesaggistica" considerando quanto previsto dall'articolo 5.4 Assi urbani - via Emilia - Indirizzi disciplinari SQ D1.
Il nuovo paragrafo, secondo l'osservante, dovrebbe prevedere e citare espressamente quanto previsto dagli indirizzi disciplinari per tutelare sia i varchi prospettici dalla via Emilia al territorio rurale sia i varchi prospettici consolidati nel tempo dal centro rurale verso sud (via Emilia e Appennino Emiliano).

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della strategia proposta dal PUG per l'ambito in esame si sono svolti con riferimento ai caratteri territoriali, infrastrutturali, insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto.
L'osservazione, in particolare, attiene la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e la tutela, negli interventi di trasformazione del territorio, dei varchi visuali - da e verso il territorio rurale - in uno scenario di riferimento, quello dell'asse storico della Via Emilia, particolarmente fragile sotto questi aspetti.
Tali esigenze devono essere valutate alla luce della situazione territoriale ed urbanistica, della conformazione delle aree coinvolte e del sistema di accessibilità alle stesse; si ritiene opportuno apportare modifiche agli elaborati di Piano, al fine di migliorare la salvaguardia del paesaggio nell'intorno.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **23**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280107/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

PIANI PARTICOLAREGGIATI DA ASSOGGETTARE AD ACCORDO OPERATIVO
Ex PUA App-15

Si chiede di modificare il paragrafo "QU1 -Impianto urbanistico" considerando che a nord dell'intervento sarebbe presente complesso produttivo agricolo attivo.
L'azienda agricola presente, secondo l'osservante, non sarebbe da considerare "complesso ex rurale" in quanto pienamente operativa, con Partita Iva e con iscrizione alle imprese agricole della Camera di Commercio.
Si segnala che la stessa da anni risulterebbe iscritta come azienda agrituristica. In merito alla salvaguardia della viabilità esistente si chiede di fare riferimento alla viabilità che il complesso rurale a nord utilizzerebbe attualmente (servitù di 4 metri di larghezza con accesso diretto su via F. Bacone), per passaggio di mezzi convenzionali e di mezzi agricoli. Questa salvaguardia, sempre secondo l'osservante, dovrebbe essere assoluta per evitare commistioni tra viabilità a servizio del nuovo comparto previsto da trasformare e le attività agricole esistenti poste a nord.
Si chiede inoltre di modificare il paragrafo "QU3 –Integrazione tra area di intervento e contesto" in merito alla citazione "coerenza con il disegno urbano dell'insediamento industriale posto ad ovest", per le seguenti ragioni.
Il complesso produttivo esistente a Ovest risulterebbe, secondo l'osservante, essere già in evidente disarmonia con il contesto urbano circostante (centro urbano della frazione di Masone).
L'impatto visivo e paesaggistico del complesso produttivo ad ovest (Progeo) sarebbe oggettivamente devastante, e presenterebbe forti problematiche ambientali (emissioni e rumore).
Per queste ragioni non si comprende tale riferimento e si chiede di rimuovere la dicitura "coerenza con il disegno urbano dell'insediamento industriale posto ad ovest" sostituendola con la dicitura "coerenza con il contesto rurale limitrofo" vera identità preesistente e da salvaguardare.
In considerazione che tale Accordo Operativo e le trasformazioni conseguenti, andrebbero ad impattare il paesaggio esistente, la viabilità e l'attrattività dell'Azienda Agricola con indirizzo polifunzionale orientata all'agriturismo, l'osservante richiede di essere informata e di poter partecipare alla fase di definizione e approvazione della progettazione dell'AO oggetto di osservazione.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della strategia proposta dal PUG per l'ambito in esame si sono svolti con riferimento ai caratteri territoriali, infrastrutturali, insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto.
L'osservazione, in particolare, attiene aspetti relativi all'accessibilità stradale all'area di trasformazione nonché la salvaguardia dell'attività agricola esistente e dei caratteri paesaggistici in uno scenario di riferimento, quello dell'asse storico della Via Emilia, particolarmente fragile sotto questi aspetti.
Tali esigenze devono essere valutate alla luce della situazione territoriale ed urbanistica, della conformazione delle aree coinvolte e del sistema di accessibilità alle stesse; si ritiene opportuno apportare modifiche agli elaborati di Piano, al fine di migliorare la salvaguardia dell'attività agricola esistente e del paesaggio nell'intorno.
Si annota che la trasformazione del territorio, in termini generali, deve sempre tendere al miglioramento ed all'armonizzazione complessiva dei contesti di inserimento e pertanto tenere in opportuna considerazione le preesistenze legittimamente consolidate, ancorché di rilevante impatto paesaggistico-ambientale.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **24**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280110/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 7 - Sistema storico-architettonico
Titolo 10 - Sistema dell'abitare - Art. 10.1 - Tessuti urbani a densità medio-alta

Si richiede per la zona della "prima espansione novecentesca", che costituisce secondo l'osservante un elemento fondamentale della Città storica, il ripristino delle tutele conservative di cui alla strumentazione urbanistica vigente, oppure si disponesse una normativa più stringente sotto l'aspetto conservativo, in modo speculare a quanto previsto dall'art. 10.3 degli Indirizzi Disciplinari per i Tessuti urbani storici e testimoniali_A5.
In particolare, questo varrebbe, sempre secondo l'osservante, per il quartiere dove questi abita (Via Castelfidardo), il cui tessuto e decoro urbanistico sarebbe già stato fortemente pregiudicato dagli interventi edilizi effettuati dalla struttura ospedaliera SALUS HOSPITAL negli ultimi 25 anni, con ampliamenti resi possibili da acquisizioni di unità abitative e successivi cambi di destinazione d'uso; il tutto con smantellamento del verde esistente ed un conseguente forte impatto negativo sulla viabilità / traffico veicolare.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) individua all'interno del Sistema storico-architettonico, non solo i tessuti del Centro storico, ma in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE, tutti quei fabbricati appartenenti alla porzione "novecentesca" ed esterni al perimetro delle antiche mura, riconducibili ai villini storici del primo novecento e individuati dal PUG come edifici di valore storico-tipologico.
Si segnala inoltre, che a seguito di Osservazione del Servizio Rigenerazione (PG 22216/2022 del 27/01/2022), si è proceduto ad integrare tale individuazione, ricomprendendo alcuni fabbricati per i quali a seguito di approfondimenti conoscitivi e di una analisi valutativa delle componenti morfologico insediative, sono stati riscontrati elementi tipologici, testimoniali e architettonici che appartengono alla caratterizzazione storica.
Il PUG per tali edifici prevede modalità di intervento riconducibili alla manutenzione qualitativa, mentre interventi più complessi, tra cui il Restauro e risanamento conservativo e la Ristrutturazione Edilizia, sono ammessi previo parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (di cui all'art.6 della LR 15/2013 e smi). Inoltre tutti gli interventi che hanno per oggetto tali fabbricati dovranno rispettare i requisiti progettuali del Sistema storico-architettonico (di cui all'elaborato SQ_P4a), al fine di salvaguardare il valore storico riconducibile agli assetti morfologici, ai caratteri tipologici e architettonici dell'edificato, nonchè alle aree verdi e di pertinenza.
Il PUG, confermando i vincoli relativi ai villini storici del primo novecento, persegue l'indirizzo

culturale e normativo tracciato dal PSC, che, riconoscendone il valore, aveva introdotto politiche di conservazione e valorizzazione all'area insediate al di fuori del Centro storico.
Contemporaneamente a questo obiettivo di salvaguardia, il PUG ne affianca un altro, che risponde alle sfide individuate dalla Strategia: per quegli edifici, che dalle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico, non sono stati riscontrati elementi tipologici, testimoniali e architettonici che appartengono alla caratterizzazione storica, si deve perseguire la riqualificazione energetica e sismica degli edifici, il recupero delle facciate, l'abbattimento delle barriere architettoniche e, più in generale, il miglioramento tecnologico e di comfort richiesto dai nuovi standard abitativi.
L'eliminazione della disciplina particolareggiata per questi edifici è stata attuata con questa finalità ovvero incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio, non oggetto di tutela.

Infine è necessario precisare che, per quanto concerne i tessuti residenziali riconducibili al Sistema dell'Abitare, l'individuazione delle diverse tipologie di tessuto è frutto delle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico che hanno posto in relazione la tipologia edilizia con le diverse componenti (densità abitativa, del volume edificato dotazione di alberi, età dell'edificato, classe energetica e sismica, permeabilità, vulnerabilità ambientali).
Anche per tali tessuti il PUG prevede il rispetto di requisiti prestazionali ecologico-ambientali e di qualità urbana, che ogni intervento dovrà assicurare per perseguir gli obiettivi strategici di assetto del territorio.

Si ritiene quindi che la disciplina degli usi e degli interventi relativa al Sistema storico-architettonico, la conferma dei vincoli di valore storico-tipologico e la predisposizione di appositi requisiti di qualità relativi al sistema storico-architettonico e a quello dell'abitare siano tutti elementi che concorrano all'obiettivo di salvaguardia dell'ambito territoriale in oggetto, permettendone al contempo azioni di recupero e riqualificazione del patrimonio costruito.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **25**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280112/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **250**
MAPPALI **413, 414, 437**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_03** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede l'ampliamento di area per servizi e attrezzature sanitarie di livello generale in località Rivalta – Via S. Isidoro - per sviluppare progetto per realizzazione di struttura Pubblica Assistenza per anziani.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta in esame si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché della coerenza della richiesta proposta rispetto agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema della Città pubblica.
Attraverso la sfida dei Beni Comuni, il PUG si pone come obiettivo la realizzazione di un sistema integrato e multi-scalare di dotazioni territoriali in grado di offrire, attraverso la loro gestione e qualificazione, risposte ai bisogni della comunità e innalzare il livello di qualità di vita.
La richiesta, finalizzata a sviluppare un progetto per la realizzazione di struttura di Pubblica Assistenza per anziani sull'area in oggetto, persegue tale obiettivo, configurandosi come incremento di dotazioni di pubblico interesse utili ad una comunità, che da dieci anni vede un progressivo invecchiamento (+10% della popolazione over 80 e -20% quella under 6).
Inoltre, in considerazione dell'ambito in cui si colloca l'area in oggetto (Ambito agricolo di rilievo paesaggistico), la progettazione dell'assetto territoriale dovrà risultare coerente con l'ambito di riferimento, prevedendo nella sua configurazione spaziale tutti gli accorgimenti necessari per l'interazione dell'insediamento con il sistema del paesaggio, mediante la realizzazione di elementi vegetazionali opportunamente studiati che ne garantiscano il coretto inserimento paesaggistico.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **26**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280115/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **134**
MAPPALI **59, 61**

Elaborato di PUG **TV.2** **Tavola dei Vincoli - Rispetti**

Categoria **TV_01** Richieste di modifica dei vincoli

Sintesi Osservazione

Si rilevano, secondo l'osservante, errori relativi all'individuazione dei sistemi di adduzione acqua e teleriscaldamento nelle zone di via Toschi e via San Filippo.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'elaborato di PUG "TV.2 – Tavola dei Vincoli – Rispetti" rappresenta lo strumento, unitamente agli altri elaborati della Tavola dei Vincoli, che favorisce la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli che gravano sul territorio, così come previsto dall'art.37 della LR 24/2017.
In esso sono rappresentati tutti i vincoli infrastrutturali e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.
Si precisa inoltre che i tracciati delle condotte di adduzione acqua per uso potabile, gas naturale e teleriscaldamento, gli attacchi alla pubblica fognatura e le derivazioni delle linee elettriche a media tensione e il posizionamento delle relative cabine di trasformazione sono da considerarsi indicativi e da verificare in sede di progetto con l'Ente Gestore .
Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione, non modificando la cartografia in oggetto ma specificando nell'elaborato "TV.1_Scheda dei vincoli", che i tracciati sopra-specificati sono individuati in via orientativa e ad essi è attribuito un valore indicativo, che dovrà essere verificato in sede di progetto con l'Ente Gestore.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **27**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280116/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **183**
MAPPALI **84**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.2 - Tessuti urbani a densità medio-bassa

Si chiede che l'aumento di volumetria per ampliamenti, ora previsti fino ad un max del 20%, possa aumentare fino ad un massimo del 30%.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

La decisione di cambiare la modalità di misura delle trasformazioni edilizia nella città consolidata ha l'obiettivo di rendere omogenee e semplici le attività istruttorie e più efficace l'attività di controllo edilizio coerentemente con gli strumenti legislativi o regolamentari sovraordinati. Partendo dai provvedimenti regionali che unificano una volta per tutte l'unità di misura dell'edificazione, le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", occorre che lo scenario di riferimento per l'applicazione di parametri e conteggi urbanistici ed edilizi sia il più possibile univoco e privo di anomalie o specifiche definizioni valide solo a livello locale. Individuare il volume come parametro edilizio di riferimento è una chiara scelta di indirizzare le azioni del Piano verso la rigenerazione urbana dell'esistente dove recuperare il volume significa riammodernare e qualificare il tessuto urbano. La scelta va ricondotta quindi ai suoi effetti sul processo edilizio, le abitudini costruttive e la qualità degli edifici, per i quali il Piano persegue prioritariamente la riqualificazione sismica ed energetica. A seconda delle caratteristiche dei diversi tessuti, viene consentito un ampliamento in termini di aumento percentuale di volume esistente. Per le zone più densamente costruite, ovvero i tessuti urbani a densità medio alta l'ampliamento è stato ridotto per coniugare l'esigenza di non incrementare ulteriormente il carico urbanistico in aree già densamente abitate senza prevedere un riordino complessivo delle dotazioni e delle infrastrutture esistenti, e dall'altro lato, favorire comunque l'ammodernamento o la qualificazione del patrimonio edilizio, demandando a strumenti convenzionati operazioni piu complesse e consistenti in sostituzione con incremento volumetrico che necessitano di valutazioni specifiche degli effetti dell'intervento sul contesto e dei vantaggi per la città pubblica. Per le zone meno densamente costruite, ovvero i tessuti urbani a densità mediobassa l'ampliamento è stato lasciato sul dimensionamento attuale del 20% rispetto all'esistente.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **28**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280118/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 10 - Sistema dell'abitare
Art. 10.1 - Tessuti urbani a densità medio-alta
Art. 10.2 - Tessuti urbani a densità medio-bassa

Si richiede di elevare l'indice volumetrico da 1 mc/mq ad almeno 1,5 mc/mq.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli strumenti urbanistici dovrebbero avere il requisito fondamentale di essere caratterizzati da facilità di comprensione e applicazione anche da parte di imprese e professionisti che necessariamente operano in un mercato più ampio di quello comunale. La decisione di cambiare la modalità di misura delle trasformazioni edilizia nella città consolidata ha l'obiettivo di rendere omogenee e semplici le attività istruttorie e più efficace l'attività di controllo edilizio coerentemente con gli strumenti legislativi o regolamentari sovraordinati. Partendo dai provvedimenti regionali che unificano una volta per tutte l'unità di misura dell'edificazione, le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", occorre che lo scenario di riferimento per l'applicazione di parametri e conteggi urbanistici ed edilizi sia il più possibile univoco e privo di anomalie o specifiche definizioni valide solo a livello locale. Inoltre individuare il volume come parametro edilizio di riferimento è una chiara scelta di indirizzare le azioni del Piano verso la rigenerazione urbana dell'esistente dove recuperare il volume significa riammodernare e qualificare il tessuto urbano esistente a fronte di una precedente stagione caratterizzata da indici di superficie che governavano l'espansione nel territorio agricolo.
La scelta va ricondotta quindi ai suoi effetti sul processo edilizio, le abitudini costruttive e la qualità degli edifici, evitando di mescolarla impropriamente con eventuali discussioni sull'entità dell'edificazione ammessa nei diversi ambiti nei quali è consentita la saturazione dell'indice. Cogliendo però il senso dell'osservazione si ritiene opportuno proporre di modificare parzialmente la norma introducendo un minimo incremento volumetrico di 0,2 mc/mq rispetto a quanto già previsto nella disciplina.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **280120/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **251**
MAPPALI **79, 372**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art.15.2.1
Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED - Funzioni Usi e Modalità d'intervento:
b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnica (usi f1, f2,f3): stalle,fienili,magazzini,ricoveri macchine e simili.
c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili.
d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici,magazzini (usi c5, c1, c2), compreso l'eventuale alloggio annesso.

Si richiede che le destinazioni d'uso per i punti sopra richiamati possano comprendere anche le funzioni a1 e a2 condizionate ad atto unilaterale d'obbligo alla non cessione dell'immobile per 10 anni.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Per un paesaggio rurale già fin troppo edificato e frammentato, il Piano persegue l'obiettivo di fondo della sua tutela senza ingessare la sua inevitabile evoluzione, ma governandola a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali). Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo.
Inserire usi residenziali all'interno di edifici a funzione originaria non abitativa comporterebbe un aumento del carico urbanistico residenziale non funzionale all'attività agricola, non quantificabile e valutabile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e sostenibili. Il Piano prevede attraverso AO, e quindi attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, la possibilità di riconvertire edifici non piu funzionali all'attività agricola anche per funzioni residenziali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **280125/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI **146**
MAPPALI **574**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art.15.2.1
Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela.

Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED Funzioni Usi e Modalità d'intervento:
b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnica (usi f1, f2, f3): stalle,fienili,magazzini,ricoveri macchine e simili.
c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli:autorimesse e simili.
d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici,magazzini (usi c5, c1, c2), compreso l'eventuale alloggio annesso.

Si richiede che le destinazioni d'uso per i punti sopra richiamati possano comprendere anche le funzioni a1 e a2 condizionate ad atto unilaterale d'obbligo alla non cessione dell'immobile per 10 anni.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Per un paesaggio rurale già fin troppo edificato e frammentato, il Piano persegue l'obiettivo di fondo della sua tutela senza ingessare la sua inevitabile evoluzione, ma governandola a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali). Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo.
Inserire usi residenziali all'interno di edifici a funzione originaria non abitativa comporterebbe un aumento del carico urbanistico residenziale non funzionale all'attività agricola, non quantificabile e valutabile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e sostenibili.
L'area in oggetto, posta ad ovest del torrente Modolena, lungo via Volta, qualora rientri all'interno della classificazione degli edifici dismessi, come indicato dall'art. 15.2.3 potrà attraverso AO, e quindi attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, riconvertire l'edificio non più funzionale all'attività agricola.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **31**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280129/2021**
DATA **21/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

SQ_D.1	**Indirizzi disciplinari**
SQ_L.2	**Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**
ValSAT	**VS.3, VS.4**

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **32**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280452/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI **25**
MAPPALI **197**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_04** Richieste di individuazione o ampliamento di aree attrezzate per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Sintesi Osservazione

Richiesta di individuazione di una "area attrezzata per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili" (interventi non connessi all'attività agricola). Tale area con nuova destinazione urbanistica verrebbe utilizzata da associazione sportiva dilettantistica costituita all'interno della società proprietaria e con convenzionamenti di associazioni sportive dilettantistiche esterne.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che il Piano, per quanto attiene i Poli produttivi strategici, che rappresentano oltre un terzo della superficie complessiva destinata alla produzione, persegue: la riqualificazione e ampliamento degli edifici produttivi dal punto di vista funzionale, energetico e sismico; il miglioramento della dotazione dei *servizi* presenti per le imprese e i lavoratori; *la riqualificazione dello spazio pubblico*; il potenziamento della *sicurezza* e le infrastrutture per l'*accessibilità* e la connettività.
In particolare, il Parco Industriale Mancasale, è da anni oggetto di importanti investimenti sia pubblici che privati volti alla qualificazione del sistema infrastrutturale esistente al fine di migliorare la qualità della vita dei lavoratori e la competitività delle imprese.
Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
L'area essendo limitrofa all'insediamento produttivo-polifunzionale compreso tra la SP 3 e via Napoli, viene riclassificata a *Dotazione ecologico ambientale urbana* sulla quale prioritariamente sarà necessario mantenere la permeabilità e la connessione ecologica esistente, ovvero inserire attrezzature sportive non coperte per implementare il sistema dei servizi all'impresa del Polo Industriale.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **280648/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI **61**
MAPPALI **594, 597**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **NP_01** Osservazioni non pertinenti al PUG

Sintesi Osservazione

Si richiede la cancellazione retroattiva di uno strumento attuativo riferito a piani urbanistici previgenti.

Proposta di controdeduzione **NON PERTINENTE**

L'area, oggetto di osservazione, riguarda un ambito che il previgente PSC aveva individuato come "Ambito per nuovi insediamenti – ANS5", casistica che ricomprendeva la aree che nel PRG 2001 erano classificate come "tessuti" della città consolida edificabili per intervento diretto.
Premesso ciò, l'area è in attuazione secondo quanto previsto dal Planivolumetrico Convenzionato PG n.4537/2014. Successivamente con PDC n. 38482/2022 è stato presentato il progetto delle opere di urbanizzazione del PPC approvato, in attesa di integrazioni da parte del soggetto attuatore in funzione delle richieste fatte dai Servizi competenti e funzionali al miglioramento della progettazione delle opere di urbanizzazione previste.

L'osservazione quindi risulta non pertinente al Piano e alla presente fase pianificatoria.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **34**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280663/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI **95**
MAPPALI **46**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_05** Richieste di ripristino di ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC

Sintesi Osservazione

Si richiede il ripristino e mantenimento della destinazione urbanistica di cui a PSC e RUE vigenti (APF – Nuovi Poli Funzionali).

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo.

Si rammenta infatti che, nonostante il RUE e PSC previgenti classifichino tale area come "Ambito urbanizzabile", in qualità di ambito idoneo al potenziamento, riqualificazione e riorganizzazione del polo funzionale esistente "PF-2 Città dello sport e del tempo libero – Stadio Giglio", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree

per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Inoltre si rileva che, secondo i criteri stabiliti dalla LR 24/2017 per la ridefinizione del TU, l'area in oggetto risulta riconducibile tra le aree che la LR 24/2017 esclude dal TU, di cui al comma 3 art.32. L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

Il PUG, pertanto, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **280683/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI **71**
MAPPALI **788, 789, 790**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_02** Richieste di modifica della classificazione interna alle tipologie di tessuti urbani

Sintesi Osservazione

Si richiede la modifica della tipologia di tessuto urbano attribuita, da A6 ad A4.Secondo l'osservante immobili ex rurali posti nello stesso contesto sarebbero stai individuati come tessuti urbani A4.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Si è provveduto, anche in esito all'osservazione presentata dal Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia (in atti con PG 22216/2022), all'aggiornamento dell'individuazione dei "Tessuti urbani" con specifico riferimento all'attribuzione della suddivisione in categorie e sotto-categorie, la cui esplicitazione viene inoltre definita con maggior precisione, al fine di perfezionare l'allineamento delle stesse con la corrispondente individuazione grafica negli elaborati SQ_D.2 relativi alla Disciplina delle Trasformazioni.
Per gli immobili in esame, in relazione alla tipologia di tessuto esistente anche nel contesto circostante, agli approfondimenti conoscitivi espletati ed alle indicazioni strategiche specifiche per l'ambito di riferimento, si ritiene condivisibile l'individuazione quali "Tessuti Urbani a densità medio-bassa-A4" di cui all'art. 10.2 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **36**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280699/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI **53**
MAPPALI **1298**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_06** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad aree a verde privato

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in verde privato, con conseguente modifica del perimetro del territorio urbanizzato.
Necessità di realizzare un nuovo stradello di accesso al lotto, con uscita su Via Cilloni a Massenzatico.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati sia in considerazione dell'indicazione strategica del Piano Urbanistico Generale (PUG) relativa al Sistema del territorio agricolo sia, a livllo più generale, con gli obiettivi che il PUG ha definito.

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto infatti, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Beethoven – via Cilloni, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS4", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO	**280794/2021**
DATA	**22/12/2021**
FOGLI	**247**
MAPPALI	**462, 463**

Elaborato di PUG	**SQ_D.3b**	**Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale**
Categoria	**TS_02**	Richieste di modifica tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Secondo l'osservante, rilevando lo stato di fatto dell'immobile, si potrebbe riscontrare come, nel corso del tempo, lo stesso sarebbe stato soggetto a diversi interventi di ampliamento e trasformazione, che ne avrebbero modificato in maniera definitiva l'originaria composizione plano volumetrica; si potrebbero inoltre rilevare evidenti problematiche riguardanti le strutture portanti, quali fessurazioni dei paramenti esterni in muratura di laterizio e della struttura di copertura in legno.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di modifica del vincolo di tutela storico-tipologico presente sul fabbricato in oggetto collocato in via Beziera, in località Bagno, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che il fabbricato è riconducibile agli immobili rurali di interesse, di cui alla scheda 1722 (riquadro 34) contenuta nell'elaborato SQ_D.3b – Immobili rurali di valore storico, tipologico e testimoniale, la cui disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla categoria di tutela del fabbricato. Il fabbricato è riconducibile alla tipologia di "casa a porta morta".
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Pertanto, al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di recuperare il patrimonio soggetto a vincolo, preservando al contempo i caratteri storici e tipologici dei fabbricati, nonché in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto, si provvede a modificare la categoria di tutela del fabbricato, attribuendogli la categoria di tutela 3A.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **38**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280810/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI **209**
MAPPALI **1221**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si propone in località Casale di Rivalta:
- la trasformazione di circa 3.000 mq. di area attualmente destinata a "Ambito Agricolo Periurbano" in "Tessuti Urbani a Densità Medio Bassa – A3. con edificio isolato all'interno del lotto".
- la trasformazione di una porzione attigua di terreno da "Ambito Agricolo Periurbano" a "Verde Pubblico e attrezzature sportive" con cessione della stessa all'Amministrazione Comunale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Aderito Ferrari, in località Rivalta, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo periurbano": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento del punto specifico dell’osservazione.

PROTOCOLLO **280810/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI **209**
MAPPALI **1221**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_03** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si propone in località Casale di Rivalta:
- la trasformazione di circa 3.000 mq. di area attualmente destinata a "Ambito Agricolo Periurbano" in "Tessuti Urbani a Densità Medio Bassa – A3. con edificio isolato all'interno del lotto".
- la trasformazione di una porzione attigua di terreno da "Ambito Agricolo Periurbano" a "Verde Pubblico e attrezzature sportive" con cessione della stessa all'Amministrazione Comunale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città. Al contempo il PUG ha articolato la Strategia in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), ponendo tra i suoi obiettivi la qualificazione dei beni comuni attraverso il potenziamento e la rifunzionalizzazione delle dotazioni territoriali, pubbliche e private.

Premesso ciò, gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area, in località Rivalta, da ambito agricolo a verde pubblico e attrezzature sportive con cessione all'Amministrazione comunale si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che PUG si pone per Il Sistema delle dotazioni territoriali.

In considerazione dei suddetti elementi e per quanto specificato nella proposta di controdeduzione al subordine n.1 dell'osservazione PG 280810/2021, la richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **39**
subordine **1**

PROTOCOLLO **280812/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **ES_01** Richieste di modifica dell'assetto viabilistico esistente, da rifunzionalizzare e di progetto

Sintesi Osservazione

Si richiede che venga inserita la rappresentazione grafica relativa al tracciato di nuovo asse complanare lungo Via Petrella funzionale al collegamento della tangenziale all'altezza di Via del Chionso con il nuovo parcheggio della Stazione AV Mediopadana, realizzato ad est della ferrovia Reggio – Guastalla.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Premesso che il Comune di Reggio Emilia ha individuato, fra le opere di infrastrutturazione primaria del territorio da realizzare, al fine di garantire una maggiore efficienza trasportistica del sistema viario locale, la nuova complanare a Via Gramsci di collegamento fra la tangenziale nord, l'RCF Arena, lo Stadio e la Stazione AV Mediopadana. Tale opera consentirà di diminuire l'impatto del traffico su via Gramsci, migliorare i collegamenti veloci fra la tangenziale nord e i principali poli di area vasta localizzati nell'area nord della città, nonchè risolvere situazioni puntuali registrate in passato in occasione dell'organizzazione di importanti eventi sia allo Stadio sia presso l'RCF Arena.

Il disegno di tale infrastruttura dovrà essere esito di un percorso progettuale che metta in comparazione la soluzione migliore circa la minimizzazione in termini di impatti sul territorio agricolo, sui ricettori sensibili esistenti oltre alla migliore capacità di carico della nuova infrastruttura. Solo a valle di tale percorso progettuale, anche in ascolto delle istanze dei territori coinvolti, sarà possibile individuare un tracciato specifico sulla cartografia comunale. Il redigendo Piano Urbanistico Generale, pur definendo come priorità la necessità di completare il sistema infrastrutturale locale realizzando una alternativa all'asse storico di via Gramsci in direzione sud-nord, collegato alla Tangenziale nord di Reggio in affiancamento alla viabilità storica di via Petrella non individua puntualmente le nuove infrastrutture delegando tale funzione agli strumenti previsti per Legge dalla normativa sovralocale.

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) individua, pertanto, nel seguente modo, l'assetto infrastrutturale esistente, di progetto e di previsione:
- nell'elaborato della Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2) è rappresentato con apposita grafia l'assetto viabilistico esistente e di progetto. In particolare quest'ultima fattispecie ricomprende i progetti infrastrutturali il cui iter autorizzativo si è concluso positivamente ed è in corso di esecuzione la realizzazione dell'opera;
- negli elaborati della Strategia (Carte di assetto SQ.V.2) e nella stessa Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2) l'assetto infrastrutturale di previsione viene ideogrammato rappresentando l'asse stradale esistente delle infrastrutture da rifunzionalizzare con apposito segno grafico, demandando a specifici progetti di opera pubblica l'individuazione puntuale del tracciato della nuova infrastruttura. L'individuazione strategica della complanare di via Gramsci rientra all'interno di tale fattispecie di graficizzazione.

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare l'osservazione implicitamente accolta, per quanto di competenza del Piano.

PROTOCOLLO **280829/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TS_01** Richieste di eliminazione tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione di vincolo di tutela storico-tipologico da edificio in Viale IV Novembre. Secondo gli osservanti il fabbricato rivelerebbe scarsa presenza elementi di pregio storico-tipologici, con notevole degrado strutturale incompatibile con la conservazione, ed in posizione - rispetto ad altri immobili - tale per cui una sua demolizione aumenterebbe l'identità degli edifici vicini stessi e migliorerebbe la qualità degli spazi pertinenziali.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sul fabbricato in oggetto collocato in viale IV Novembre, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che il fabbricato è riconducibile agli immobili non rurali di interesse storico-tipologico, la cui disciplina d'intervento edilizio è definita dall'art.7.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi l'individuazione e la tutela del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela: l'obiettivo è infatti la tutela e la valorizzazione dei diversi manufatti ancora presenti nel territorio meritevoli di tutela, in quanto per il Piano "*la storicità diventa attributo per tutto ciò che fa parte della memoria e identità di una comunità*" (Titolo 7 – Indirizzi disciplinari – SQ_D.1).
Il PUG, al contempo, in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
In considerazione degli approfondimenti conoscitivi sul fabbricato in oggetto che ne hanno valutato le caratteristiche storiche e tipologiche, nonché lo stato di conservazione, si provvede a rimuovere il vincolo di tutela storico-tipologico, assoggettando il fabbricato alla disciplina del tessuto in cui ricade, riconducibile all'art.9.1 Ambiti di riqualificazione strategica.
La rimozione del vincolo, nel caso suddetto, concorre infatti al più ampio obiettivo di valorizzazione dell'area e dei suoi rapporti con il contesto circostante, anche in considerazione della realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale e dei futuri interventi di trasformazione che il Piano prospetta per l'Ambito di riqualificazione suddetto.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **281100/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI **170**
MAPPALI **29**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_01** Richieste di conferma delle previsioni della proposta di PUG assunto

Sintesi Osservazione

Si richiede per immobile esistente in Viale Risorgimento individuato come "A5 - tessuti urbani storici e testimoniali", qualora non ammissibile, il mantenimento dell'uso in essere (attività sanitarie ed assistenziali – d.14).

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

L'elaborato SQ_D.1 – Indirizzi disciplinari – definisce all'art. 10.3 "Tessuti urbani storici e testimoniali" le funzioni e gli usi il cui insediamento non è ammesso; tra questi non è ricompreso l'uso "*d.14 – Attività sanitarie ed assistenziali ad alto impatto*" che risulta pertanto ammissibile nell'ambito in esame.

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare l'osservazione implicitamente accolta.

PROTOCOLLO **281377/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **106**
MAPPALI **1, 2, 3, 5, 6**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede l'attribuzione di una diversa classificazione di ambito; secondo l'osservante non sussisterebbero i presupposti per la classificazione quale servizio privato di interesse pubblico.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

L'atto di coordinamento regionale sulle dotazioni territoriali di cui all'art.49 della LR 24/2017, approvato con DGR n. 110/2021 prevede: "*Il quadro conoscitivo – con il supporto della Valsat - deve intersecare le prestazioni offerte dalla città pubblica e da quella privata, che proprio nel loro insieme offrono il quadro effettivo di risposta ai diversi sistemi e alle criticità rilevate nello scenario di partenza. La lettura contestuale della città pubblica e privata diventa così la base conoscitiva adeguata per il PUG e per la Strategia per definire anche le possibili linee di azione e per definire le tipologie di dotazioni territoriali e graduarne i livelli prestazionali e quantitativi attesi nelle diverse parti della città e del territorio. È del tutto evidente che ad esempio l'invarianza idraulica e la permeabilità dei suoli così come la quantità di spazio pubblico e il suo disegno devono essere valutati non solo considerando gli apporti degli standard pubblici ma anche e soprattutto osservando le caratteristiche degli insediamenti, la presenza di spazi privati o di grandi aree aperte*" e ancora "*uno dei parametri per valutare la sostanza politica di un piano urbanistico è costituito oggi anche dalla capacità degli spazi privati di contribuire al perseguimento dell'interesse pubblico per città ambientamene e socialmente più sostenibili.*"

In fase di redazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico è stata elaborata, come previsto dalla Legge Regionale, una lettura di tutte le attrezzature territoriali sia pubbliche che private esistenti sul territorio comunale, individuando, con apposita simbologia, la specificità dell'attività svolta (elaborato QCD_B.1).

Da tale lettura ne è derivata, a scala disciplinare, la conseguente normativa, diversificata tra proprietà privata del bene e proprietà pubblica, proprio per corrispondere al dettato normativo regionale che richiedeva l'individuazione del sistema complessivo, pubblico e privato, delle funzioni svolte dalle diverse parti di città.

Stante quanto premesso, si accoglie l'osservazione riportando la zonizzazione di Piano (elaborato SQ_D.2) a quanto previsto dal previgente RUE 2011 (Asp3), declinato nel PUG come tessuto produttivo-polifunzionale P4, lasciando inalterata la lettura del Quadro Conoscitivo Diagnostico.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **281381/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **35**
MAPPALI **322, 325, 326**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Villa Gaida da dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana.
La destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.
L'area infatti costituisce elemento della rete ecologica in urbanizzato, che la Strategia (elaborato SQ_P.5) individua come "nodo privato a valenza ecologica", risorsa ecologico-ambientale che deve essere preservata anche in riferimento agli ulteriori elementi che costituiscono la rete ecologica (connessioni) nonché all'ambito agricolo di rilievo paesaggistico localizzato a sud.
Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **44**
subordine **1**

PROTOCOLLO **281484/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **235**
MAPPALI **313**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto residenziale.
Secondo l'osservante la funzione agricola viene smarrita per l'inserimento dell'infrastruttura di alta percorribilità che determina una chiusura dell'area.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Tassoni, in località Canali, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo dei Parchi periurbani (Parco del Crostolo)": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **45**
subordine **1**

PROTOCOLLO **281505/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DA RIFUNZIONALIZZARE
Ambito 9.2/Uh: Via Antonio Gramsci

Si richiede di aggiungere al mix funzionale anche la destinazione per medie strutture alimentari.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della strategia proposta dal PUG per l'ambito in esame si sono svolti con riferimento ai caratteri territoriali, infrastrutturali, insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto.
L'osservazione, in particolare, attiene aspetti relativi al mix funzionale individuato per l'ambito da riqualificare, con la richiesta di potere, nell'ambito degli strumenti programmatici attuativi previsti, aggiungere al mix funzionale anche la destinazione per medie strutture alimentari.
Tali esigenze sono state valutate alla luce della situazione territoriale ed urbanistica, della conformazione delle aree coinvolte, delle funzioni commerciali esistenti nel quadrante di riferimento, del sistema di dotazioni presenti nell'intorno e della possibilità di accessibilità alle stesse. Inoltre si sono considerati gli indirizzi strategici generali definiti dal PUG per le attività commerciali alimentari di dimensioni eccedenti il commercio di vicinato.
Le valutazioni descritte non consentono di ritenere l'uso richiesto come coerente con la situazione territoriale ed urbanistica del contesto, e con le indicazioni strategiche generali riferite alle attività commerciali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **46**
subordine **1**

PROTOCOLLO **281529/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **212**
MAPPALI **451, 964, 1036**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Ada Negri, in località Canali, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **281589/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **121**
MAPPALI **30, 353**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_07** Richieste di individuazione di nuove infrastrutture grigie

Sintesi Osservazione

Si richiede il collegamento viario diretto tra Via Liebig e Via Fratelli Bandiera. La soluzione progettuale proposta, ha lo scopo di permettere il raggiungimento del Supermercato ad insegna "Il Gigante" senza dover attraversare il tessuto urbano a vocazione prettamente residenziale posta a nord – ovest del complesso, alleggerendo cosi, secondo l'osservante, la viabilità esistente, migliorando i flussi viabilistici ed incrementando la sicurezza stradale degli incroci.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il punto vendita commerciale "Il Gigante" rientra all'interno del sistema delle strutture di vendita medio grandi (con Sv superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq, nei Comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti) al pari di molte altre realtà insediate all'interno del territorio urbanizzato in contesti prevalentemente residenziali che non hanno una viabilità dedicata, ma che al contrario si innestano all'interno del tessuto edilizio rappresentandone una peculiare caratteristica di multifunzionalità propria della città 15 minuti. Premesso inoltre che, sia via Flli. Bandiera sia via Keplero, non sono indicate nelle analisi dei flussi veicolari del PUMS con livelli di congestione superiore al 50% e dunque non sono individuate come criticità emergenti o come assi a forte incidentalità stradale. Premesso infine che non tutta l'area interessata dall'intervento è proprietà dell'osservante, residuando in altre proprietà parte della rotonda di via Flli. Bandiera e che quindi necessiterebbe di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Stante le premesse, il collegamento proposto, che non rientra all'interno degli interventi di interesse pubblico del PUMS, si configurerebbe come un bypass di via Flli. Bandiera sia in direzione via Keplero, sia in direzione via Chopin, determinando squilibri dei flussi di traffico in altre aree urbane.

Difatti sia il PUMS che il PUG perseguono tra i propri obiettivi la riduzione dell'impatto ambientale del sistema della mobilità, la riduzione della congestione del traffico, e l'aumento della sicurezza e qualità urbana delle strade e dunque gli assi d'intervento convergono su azioni indirizzate ad aumentare le biciclette in città, sviluppare il trasporto pubblico, usare l'auto quando e dove serve, diminuire le auto in città, rendere le strade sicure e scorrevoli, attivare buone pratiche per il futuro della mobilità.

Qualora si modificassero le condizioni al contorno e si rendesse necessario il collegamento viario via Keplero-via Flli. Bandiera tramite via Liebig, il procedimento unico di cui all'art.53 della L.R. 24/2017 potrebbe sempre essere attivato, indipendentemente dalla previsione del Piano.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **281589/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **121**
MAPPALI **30, 353**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_07** Richieste di individuazione di nuove infrastrutture grigie

Sintesi Osservazione

Si chiede, inoltre, di poter localizzare, su terreno di proprietà e lungo la nuova viabilità di progetto proposta, uno spazio da destinare a distributore di carburanti e servizi all'auto, con particolare attenzione ai veicoli elettrici ed ibridi, collocando punti di ricarica rapida per le auto elettriche.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG), secondo quanto disposto dall'art.30 della LR 24/2017, è lo strumento di pianificazione che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio.
La proposta di PUG assunto disciplina all'art.3.3.2 - Infrastrutture grigie dell'elaborato "SQ_D.1- Indirizzi disciplinari" la realizzazione degli impianti di distribuzione carburanti, la cui realizzazione è attuata nel rispetto del D.Lgs n. 32/1998 e s.m.i., della normativa regionale vigente, dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati (DM 29/11/2002) e dell'art. 17 della legge n. 27/2012, che stabiliscono specifiche condizioni per l'attuazione a prescindere dall'individuazione grafica nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni".
Per quanto riguarda la realizzazione di impianto carburanti si rimanda pertanto all'art. 3.3.2 Infrastrutture grigie degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **48**
subordine **1**

PROTOCOLLO **281602/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **43**
MAPPALI **5, 8, 9, 10, 287, 286, 220, 222, 32, 285**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_08** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti produttivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Roncocesi in tessuto produttivo P1.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentono l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
La richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU. Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

L'area in oggetto, localizzata ad est di viale 76ma Brigata S.A.P, non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC vigente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti produttivi - ASP_N", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Si precisa infine che la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG ai sensi dell'art 2.7 degli indirizzi disciplinari *"Consumo di suolo massimo. La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattività."*

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **281602/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **43**
MAPPALI **5, 8, 9, 10, 287, 286, 220, 222, 32, 285**

Elaborato di PUG **SQ_D.1 Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Si richiede inoltre l'individuazione dell'area come polo produttivo strategico negli indirizzi disciplinari.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Si rimanda a quanto specificato nella proposta di controdeduzione al subordine n.1 dell'osservazione PG 23539/2022.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **281769/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **97**
MAPPALI **11, 12, 13, 166, 167, 200**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_02** Richieste di individuazione di nuovi impianti produttivi isolati nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di impianto produttivo isolato in via Giuseppe Torelli; attualmente esistente attività di autodemolizioni.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Si è proceduto ad approfondire e valutare, sulla base delle osservazioni pervenute, l'aggiornamento della puntuale localizzazione delle attività operanti sul territorio comunale, relative ad insediamenti produttivi legittimamente in essere in ambito agricolo, in relazione allo stato di fatto esistente, con la finalità di accreditarne l'esercizio, controllarne le eventuali trasformazioni, ma anche creare le condizioni per investimenti privati che garantiscano il miglioramento dei rapporti con il contesto rurale in cui si inseriscono, con particolare riguardo agli aspetti ambientali, paesaggistici e di traffico e mobilità.
La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte consente, nel caso in esame, la configurazione di un assetto territoriale coerente con l'ambito di riferimento, attraverso la previsione di una specifica disciplina che migliori l'interazione dell'insediamento con il sistema del paesaggio, mediante la prescrizione di realizzare elementi di mitigazione vegetazionale opportunamente studiati.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **50**
subordine **1**

PROTOCOLLO **281812/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **110**
MAPPALI **12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 51, 52, 54**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1C: CAP – MAPRE – via Filzi - Stazione Santo Stefano

Si richiede che:
- sia chiaramente espresso che per l'attuazione degli ambiti si possa procedere con più accordi operativi relativi a sub ambiti omogenei;
- sia previsto un percorso progettuale "più lineare";
- sia reso facoltativo, meglio opzionale il ricorso al concorso di architettura, rimandando la scelta del percorso progettuale ai singoli casi.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Per quanto riguarda la possibilità di poter attuare la riqualificazione del sistema degli ambiti da riqualificare, e più in generale gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO), per fasi successive - qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità - purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento di questo punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda la semplificazione del procedimento di presentazione/approvazione di un AO, il Regolamento Edilizio sarà accompagnato da un apposito allegato denominato "Disposizioni Organizzative" che conterrà le modalità e tempistiche di presentazione, istruttoria e approvazione delle trasformazioni complesse assoggettate a intervento urbanistico convenzionato, ossia permesso di costruire convenzionato o accordo operativo.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento di questo punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda il concorso di architettura, si ritiene che l'ideazione e la realizzazione di opere di trasformazione e rigenerazione del territorio e della città, quali strumenti per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e la sostenibilità della dimensione sociale ed economica della comunità, in ossequio alle direttive comunitarie, nazionali e regionali, siano azioni che rivestano il massimo interesse pubblico.
La qualità degli interventi sia che essi riguardino manufatti pubblici o privati, interventi di nuova costruzione o riqualificazione, rappresenta un elemento irrinunciabile dello sviluppo sostenibile

volto ad assicurare eguali potenzialità di crescita del benessere tra i cittadini, a salvaguardare i diritti delle generazioni future, a migliorare il rapporto con la città pubblica.
L'impatto degli interventi di maggior rilevanza, come detto siano essi pubblici o privati, rappresenta il prodromo alla crescita culturale e sociale di una comunità: è quindi compito dell'amministrazione locale favorire uno sviluppo qualitativo delle creazioni architettoniche sul territorio in grado di migliorare le condizioni dell'ambiente urbano in cui abitiamo, lavoriamo, viviamo.
A tal fine, si ritiene necessario che gli interventi di maggior rilievo in termini strategici o di impatto sul territorio, debbano ricorrere a procedure concorsuali per individuare progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi con la capacità progettuale dei professionisti.
L'art. 2.3 verrà modificato come segue: "*Nel caso di intervento che concorre al consumo di suolo massimo dell'art. 2.7, o rientrante all'interno degli ambiti di riqualificazione strategica o degli ambiti da rifunzionalizzare assoggettati ad AO dovrà ricorrere al concorso di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, per la redazione di piani e/o progetti architettonici al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto. 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. Nei restanti casi è comunque valutato positivamente il ricorso a concorsi di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, considerando tale modalità funzionale 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.*"
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento di questo punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **281812/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **110**
MAPPALI **12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 51, 52, 54**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1C: CAP – MAPRE – via Filzi - Stazione Santo Stefano

Si richiede che sia rivista la perimetrazione dell'ambito 9.1C, con la creazione di uno o più nuovi ambiti, separando la porzione relativa all'area produttiva ex Franzini e alla stazione S. Stefano da quella in cui sono localizzati gli immobili definiti CAP.
Si richiede inoltre che sia prevista all'interno del mix funzionale la funzione "turistico ricettiva" oltre a quelle già indicate.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Si condivide la necessità di aggiornare l'individuazione grafica dell'ambito di rigenerazione strategica in esame, tenendo conto dei diversi aspetti territoriali presenti, le analisi e gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta in esame.
In particolare la valenza strategica dell'ambito Cap-Mapre rispetto all'insediamento a ovest Franzini-Stazione Gardenia e la cesura rappresentata da viale Regina Elena consente la suddivisione dell'ambito in due macro settori entrambi demandati ad AO.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento di questo punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda il secondo punto, si chiarisce che nel Piano, come previsto dalla LR 24/2017 all'art. 24 comma 2.b "*le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica.*"
Gli obiettivi di qualità inseriti all'interno dell'album degli ambiti da assoggettare ad AO o PDCC non possono quindi dettagliare le funzioni insediabili se non con le definizioni generiche inserite nelle schede, che comunque nel caso specifico prevede l'insediabilità della funzione ricettiva, congiuntamente ad altre funzioni quali la residenza, il terziario e i servizi pubblici/privati nella logica della città 15 minuti.
Si ravvisano dunque i presupposti per considerare il punto specifico dell'osservazione implicitamente accolto, per quanto di competenza del Piano.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **51**
subordine **1**

PROTOCOLLO **281825/2021**
DATA **22/12/2021**

FOGLI **245**
MAPPALI **382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_09** Richieste di ripristino di PUA non convenzionati relativi a strumenti urbanistici previgenti.

Sintesi Osservazione

Si richiede il ripristino dell'ex PUA Ti3-60 di cui agli strumenti urbanistici previgenti.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

Al fine del contenimento del consumo di suolo, il PUG ha anche ridefinito, come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017, il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della LR 24/2017 e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare si precisa che l'area in oggetto non risultava inserita all'interno del TU dei previgenti PSC e RUE, essendo individuata come area urbanizzabile "Ambito per nuovi insediamenti urbani – ANS1".
Inoltre, a seguito di scelte di programmazione del territorio, con Delibera di Giunta Comunale ID n.221 del 17/11/2016, alcuni interventi derivanti dal PRG 2001 approvati e non stipulati sono stati

demandati alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa, tra cui anche l'area della presente osservazione, interessata dal PUA ex Ti3-60 del PRG2001.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Walter Manzotti, si rileva pertanto che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

Si chiarisce inoltre, che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282005/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **236**
MAPPALI **1652**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_01** Richieste di conferma delle previsioni del PUG assunto in relazione al Sistema dell'Abitare

Sintesi Osservazione

Si richiede la conferma, in riferimento ad immobili in loc. San Pellegrino/Canali, della proposta di PUG assunto, anche dal punto di vista disciplinare (possibilità di ampliamento del 20 % e indice 1 mc/mq).
Necessità di aumentare di due unità le unità abitative del lotto per esigenze familiari.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di conferma in esame, confrontati con le risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti urbani effettuate per l'intero territorio urbanizzato, in considerazione del contesto di riferimento, dello stato di fatto e dei titoli abilitativi presenti, consentono di confermare la classificazione proposta dal PUG assunto in relazione alla tipologia di tessuto esistente.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **53**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282015/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **70**
MAPPALI **643, 644, 650**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Per il PUA App10-13 di cui a strumenti urbanistici previgenti si richiede un riequilibrio delle distribuzioni delle superfici di vendita: in particolare l'istanza è volta all'ottenimento della possibilità di realizzare i 3.500 mq commerciali assentiti sia attraverso la già prevista configurazione in tre edifici commerciali (1.000 mq +1.000 mq +1.500 mq) sia attraverso la realizzazione di una media struttura di vendita con superficie fino a 2.500 mq e una seconda media struttura di 1.000 mq.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città. L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentono l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Il perimetro del territorio urbanizzato, è stato ridefinito, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) coerenti con le strategie del nuovo Piano. In particolare il sistema della città da completare (Titolo 13) è stato definito sull'analisi condotta in fase di QCD, differenziando lo stato di attuazione dei PUA approvati e con convenzione vigente (art. 13.1) e approvati convenzionati ma scaduti nella validità convezionale (art.13.2). Il PUA in oggetto rientra nella casistica dell'art. 13.1 degli indirizzi disciplinari.
Il tema sollevato dall'osservazione non è pertinente questa fase di pianificazione, in quanto la limitazione alla superficie di vendita è afferente al PUA approvato e convenzionato, non al PUG. In particolare il PUG prevede l'attuazione dei comparti del PRG 2001 secondo le regole del PUA approvato. Varianti a PUA vigenti, e in corso di attuazione sono ammesse solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13.1 - Disciplina delle trasformazioni complesse.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **54**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282021/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **192**
MAPPALI **387, 388**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in Via Pascarella da dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale a tessuto residenziale.
Esigenze:
1) possibilità di ampliamento della zona di magazzino a servizio del negozio, oggi congestionata rispetto alle esigenze e al volume dell'attività e della clientela;
2) possibilità di creare una zona pavimentata di carico-scarico merci e/o ampliamento della zona per il parcheggio dei clienti anche sul retro dell'attività;
3) intenzione di riqualificare gli immobili esistenti a destinazione residenziale, comprese le pertinenze; la Proprietà sarebbe interessata ad un incremento delle unità immobiliari abitative, con inserimento di una zona ad uso autorimesse o posti auto coperti accessibili dal retro delle costruzioni, in modo da non ridurre lo spazio di giardino verde antistante al costruito.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana. La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua infatti l'area verde come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale" in cui, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale. L'area inoltre costituisce elemento della rete ecologica in urbanizzato, che la Strategia (elaborato SQ_P.5) individua come "connessione ecologica da potenziare", risorsa ecologico-ambientale che deve essere preservata anche in riferimento alle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico che hanno classificato tale elemento come "connessione ecologica debole".
L'area pertanto non solo deve essere preservata, ma deve essere potenziata al fine di svolgere una funzione ecologica e di connessione (nord-sud) con l'ambito agricolo periurbano localizzato a sud e con l'area che la Strategia (elaborato SQ_P.7 assunto) individua come area da considerare prioritariamente per ulteriori interventi di forestazione/rinaturalizzazione. Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali e pertanto la destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282021/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **192**
MAPPALI **387, 388**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in Via Pascarella da dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale ad aree agricole urbane. La Proprietà sarebbe interessata ad estendere la propria attività di coltivazione di piante da foraggio ed altre colture non permanenti con metodo biologico anche sul lotto oggetto della presente osservazione. Gli indirizzi disciplinari, infatti, consentono l'uso "F1 – attività agricole biologiche" sulle Aree agricole urbane.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Per le motivazioni esplicitate al subordine n.1, che chiariscono le indicazioni strategiche del Piano Urbanistico Generale (PUG) per l'area in oggetto, si ritiene che occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali, confermando per l'area la destinazione proposta dal PUG assunto.
Tuttavia la richiesta di poter consentire sull'area in oggetto coltivazioni di piante da foraggio e altre colture non permanenti risulta coerente con le indicazioni e gli obiettivi strategici che il PUG si prefigge per le aree classificate come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale", ovvero aree verdi finalizzate al riequilibrio ecologico-ambientale, alla riqualificazione ambientale e alla rinaturalizzazione, attraverso il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente.
Il PUG infatti, riconoscendo la centralità produttiva dell'agricoltura, promuove l'agricoltura biologica e la qualificazione dell'agricoltura periurbana, in tutte le sue componenti multifunzionali.
Pertanto, in coerenza con gli obiettivi strategici del PUG, si rilevano le condizioni per consentire all'interno delle aree individuate a "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale" attività di orticoltura sociale e di vendita diretta di prodotti agricoli (uso f9).

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **55**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282022/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **252**
MAPPALI **141**

Elaborato di PUG **SQ_D.3b** **Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale**

Categoria **TS_01** Richieste di eliminazione tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione di vincolo di tutela storico tipologico da edificio in Via Casello Veneri. Secondo gli osservanti l''aspetto esterno del fabbricato mostrerebbe segni evidenti di trasformazioni che avrebbero determinato nel tempo una graduale alterazione degli elementi costruttivi da un punto di vista materico-compositivo. Inoltre, essendo un edificio non più utilizzato da molti anni, le sue condizioni di conservazione sarebbero progressivamente peggiorate nel tempo per un degrado naturale, tanto da rendere inutile un approccio conservativo. Pertanto, sempre secondo gli osservanti, si ritiene che non sussistano più i presupposti tali da rendere l''edificio oggetto di vincolo storico-tipologico di categoria d''intervento 3A.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sul fabbricato in oggetto collocato in via Casello Veneri, in località Fogliano, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che il fabbricato è riconducibile agli immobili rurali di interesse, di cui alla scheda 534 (riquadro 31) contenuta nell'elaborato SQ_D.3b – Immobili rurali di valore storico, tipologico e testimoniale, la cui disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla categoria di tutela del fabbricato. Il fabbricato è riconducibile alla tipologia di "casa a porta morta".
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi l'individuazione e la tutela del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela: l'obiettivo è infatti la tutela e la valorizzazione dei diversi manufatti ancora presenti nel territorio meritevoli di tutela, in quanto per il Piano "*la storicità diventa attributo per tutto ciò che fa parte della memoria e identità di una comunità*" (Titolo 7 – Indirizzi disciplinari – SQ_D.1).
Il PUG, al contempo, in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
In considerazione degli approfondimenti conoscitivi sul fabbricato in oggetto che ne hanno valutato le caratteristiche storiche e tipologiche, nonché della sua collocazione, in quanto il fabbricato ricade all'interno delle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PTCP), del territorio agricolo di rilievo paesaggistico e in fascia di valenza del vincolo "Galasso", al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di tutelare e consentire al contempo il recupero del patrimonio soggetto a vincolo, preservandone i caratteri storici e tipologici, si ritiene opportuno confermare la categoria di tutela attribuita al fabbricato (3A).

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282023/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **143**
MAPPALI **577**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 13.2.1 - Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute

Si richiede di poter trasformare la Su ancora da realizzare per usi terziari, pari a mq 76, in usi residenziali (PUA Ti3-11 di cui a strumenti urbanistici previgenti).

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'elaborato SQ_D.1 – indirizzi disciplinari – all'art. 13.2 - per quanto riguarda l'ERS - consente le medesime modalità di funzioni e interventi previste nell'art. 13.1 a cui si rimanda per semplificazione normativa.
A maggior chiarezza si aggiunge all'art.13.2.1 - Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute: "*Sono confermati i lotti e le unità immobiliari destinati alla realizzazione di alloggi derivanti dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione; le modalità d'intervento sono le medesime dell'art. 13.1 relativamente al capoverso Edilizia Residenziale Sociale_ERS*".
Tale disciplina consente, quindi, per tutti i PUA in corso di attuazione secondo le disposizioni del PRG 2001, la trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10%, in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA medesimo.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **57**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282029/2021**
DATA **23/12/2021**

FOGLI **233**
MAPPALI **1086, 443, 441**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto residenziale in località Rivalta - San Rigo. Necessità di recupero edificio esistente ai fini residenziali per esigenze abitative familiari.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Strozzi, in località Rivalta – San Rigo, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **282363/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **199**
MAPPALI **257, 258, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 266**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_04** Richieste di individuazione o ampliamento di aree attrezzate per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Sintesi Osservazione

Si richiede la modifica del perimetro dell' "area attrezzata per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili" individuato nell'elaborato SQ_D2_2_Disciplina delle trasformazioni sud, conformandolo alla perimetrazione di cui agli elaborati QCD_C4_scheda 46 e QCD_C4_multifunzionalità.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Premesso che, con Delibera di Consiglio Comunale ID n 45/2019, era stata approvata una variante al PSC-RUE per individuare all'interno del territorio rurale attività produttive isolate e attività ricreative, sportive, compatibili.
Il Piano Urbanistico Generale (PUG), ponendosi come variante generale agli strumenti urbanistici della LR 20/2000, ha riconfermato tali aree come disciplina e localizzazione territoriale.
Il perimetro, così come richiesto nell'osservazione viene rettificato sul catastale della proprietà.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282363/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **199**
MAPPALI **257, 258, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 266**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Si richiede la modifica del testo dell'art. 15.2.4 degli Indirizzi disciplinari SQ_D.1, paragrafo titolato Disciplina delle trasformazioni complesse_IUC, nei seguenti termini:
Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature ancorché configurabili come edifici purché prefabbricati metallici e/o lignei e/o in pvc facilmente rimovibili e non stabilmente infissi al suolo se non con appoggi atti a contrastare la spinta del vento e/o eventuali eventi sismici, deve essere programmato con Accordo Operativo che ne disciplini le modalità esecutive, di mitigazione paesaggistica nonché le scadenze temporali e le garanzie di ripristino del suolo agricolo.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

In riferimento alla possibilità di realizzazione/utilizzo di manufatti di facile smontaggio, rimovibili e con struttura staticamente funzionale, predisposti all'esercizio dell'attività di avio superficie in appoggio anche all'agenzia per la protezione civile, si inserisce quanto richiesto all'interno di apposita scheda speciale all'art.17 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) del Piano.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **59**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282367/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **188**
MAPPALI **40, 312**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CQ_02** Richieste di trasformazione da aree agricole urbane a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di parte di aree agricole urbane in tessuti urbani.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone come modello adattivo e incrementale, finalizzato a creare le condizioni perché la città possa crescere rigenerando se stessa, attraverso la valorizzazione delle proprie eccellenze, l'attrattività di nuove funzioni e competenze, con un approccio sfidante sulle principali criticità tra cui quelle ambientali e climatiche. Il PUG, articolando la Strategie in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività) e in due obiettivi (rigenerazione urbana e cura della città), considera la rigenerazione urbana l'unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, limitando le trasformazioni urbane unicamente al riuso, riqualificazione e rigenerazione della città esistente.
La richiesta risulta dunque in contrasto con gli obiettivi principali del PUG (esplicitati sia nella nell'elaborato "SQ_V.1 - Strategia urbana" sia nell'elaborato "SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari") e con la stessa LR 24/2017, che prevede agli artt. 1 (comma 2) e 5 il contenimento del consumo di suolo favorendo al contempo un modello che prevede il riuso e la rigenerazione del Territorio Urbanizzato (TU).
Al fine di perseguire tali obiettivi, la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG, nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" e nell'elaborato "SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari", ha classificato le aree oggetto dell'osservazione all'interno delle "Aree agricole urbane", in quanto aree permeabili collocate all'interno del TU, in cui perseguire, attraverso la Strategia, il potenziamento della rete ecologica urbana, costituita da nodi a valenza ecologica e da connessioni ecologiche, da mantenere che da potenziare.
Configurandosi inoltre il PUG come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, esso non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria, ma attraverso la Strategia stabilisce unicamente in modo ideogrammatico solo gli areali che potrebbero essere trasformati per raggiungere gli obiettivi individua dalla Strategia stessa.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282367/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **189**
MAPPALI **338, 339, 340**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CQ_02** Richieste di trasformazione da aree agricole urbane a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di aree agricole urbane in tessuti urbani.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone come modello adattivo e incrementale, finalizzato a creare le condizioni perché la città possa crescere rigenerando se stessa, attraverso la valorizzazione delle proprie eccellenze, l'attrattività di nuove funzioni e competenze, con un approccio sfidante sulle principali criticità tra cui quelle ambientali e climatiche. Il PUG, articolando la Strategie in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività) e in due obiettivi (rigenerazione urbana e cura della città), considera la rigenerazione urbana l'unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, limitando le trasformazioni urbane unicamente al riuso, riqualificazione e rigenerazione della città esistente.
La richiesta risulta dunque in contrasto con gli obiettivi principali del PUG (esplicitati sia nella nell'elaborato "SQ_V.1 - Strategia urbana" sia nell'elaborato "SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari") e con la stessa LR 24/2017, che prevede agli artt. 1 (comma 2) e 5 il contenimento del consumo di suolo favorendo al contempo un modello che prevede il riuso e la rigenerazione del Territorio Urbanizzato (TU).
Al fine di perseguire tali obiettivi, la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG, nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" e nell'elaborato "SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari", ha classificato le aree oggetto dell'osservazione all'interno delle "Aree agricole urbane", in quanto aree permeabili collocate all'interno del TU, in cui perseguire, attraverso la Strategia, il potenziamento della rete ecologica urbana, costituita da nodi a valenza ecologica e da connessioni ecologiche, da mantenere che da potenziare.
Configurandosi inoltre il PUG come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, esso non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria, ma attraverso la Strategia stabilisce unicamente in modo ideogrammatico solo gli areali che potrebbero essere trasformati per raggiungere gli obiettivi individua dalla Strategia stessa.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **60**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282370/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **62**
MAPPALI **508, 510, 511, 534**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Villa Cella in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Fernando Croci, in località Villa Cella, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente in parte come "Ambito agricolo periurbano" e in parte come “Dotazione per il riequilibri ecologico-ambientale”: il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **282373/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **264**
MAPPALI **50, 114**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_04** Richieste di individuazione o ampliamento di aree attrezzate per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola in località Canali come area attrezzata per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Si è proceduto ad approfondire e valutare, sulla base delle osservazioni pervenute, l'aggiornamento della puntuale localizzazione delle attività operanti sul territorio comunale, relative ad aree o immobili specificamente destinati alla valorizzazione ambientale e ad attività fruitive, ricreative, sportive, ristorative e turistiche compatibili legittimamente in essere in ambito agricolo, in relazione allo stato di fatto esistente, con la finalità di accreditarne l'esercizio, controllarne le eventuali trasformazioni, ma anche creare le condizioni per investimenti privati che garantiscano il miglioramento dei rapporti con il contesto rurale in cui si inseriscono, con particolare riguardo agli aspetti ambientali, paesaggistici e di traffico e mobilità.
La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte non consente, nel caso in esame, con specifico riferimento allo stato dei luoghi, di riconoscere l'area indicata come attività fruitiva, ricreativa, sportiva, ristorativa e turistica, essendo la stessa utilizzata per coltivazioni agricole tradizionali, presentando pertanto caratteri prettamente rurali che la distinguono in modo marcato dall'area confinante, destinata viceversa ad attività ricreative e sportive consolidate esistenti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **62**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282376/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **209**
MAPPALI **1328, 1347, 1407, 1394, 1393**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_10** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti in corso di formazione sulla base di PUA o PPC vigenti

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto in corso di formazione sulla base di PUA vigenti in quanto assoggettati a PPC.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Le aree oggetto di osservazione sono individuate dal RUE previgente come tessuti residenziali AUC3 e in parte minore come Dotazione per il riequilibrio ecologico ed ambientale . Su tali aree è presente titolo abilitativo relativo alla nuova costruzione di edifici residenziali cui al PdC Prot. PG 232508/2021 e PDE PG 90222/2020. In riconoscimento dello stato di fatto conseguente, l'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato, secondo la definizione contenuta nel comma 2, punto b) dell'art. 32 della LR 24/2017, deve ricomprendere le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi per nuove costruzioni.
Si ricorda inoltre che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" e nell'elaborato "SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari", ha classificato all'interno del "Sistema dei piani da completare" unicamente "*le parti di città pianificata sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, caratterizzati da un'impostazione omogenea di progettazione, con buone o elevate dotazioni di spazi collettivi di base, la cui ultimazione è necessaria per conseguire gli obiettivi relativi alla città pubblica prevista dai PUA*". Sono stati confermati all'interno del Sistema dei piani da completare, i soli PUA/PPC individuati come tali dal PRG 2011 e dal PSC 2011. I lotti ad intervento diretto, oggetto di convenzionamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione, non rientrano in tale casistica. Pertanto le aree oggetto di intervento vengono individuate all'interno del Sistema dell'Abitare: la classificazione interna ai tessuti residenziali viene, inoltre, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito. Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282376/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **209**
MAPPALI **1328, 1347, 1407, 1394, 1393**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_03** Richieste di trasformazione da tessuti urbani a tessuti in corso di formazione sulla base di PUA vigenti

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto in corso di formazione sulla base di PUA vigenti in quanto assoggettati a PPC.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" e nell'elaborato "SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari", ha classificato all'interno del "Sistema dei piani da completare" unicamente *"le parti di città pianificata sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, caratterizzati da un'impostazione omogenea di progettazione, con buone o elevate dotazioni di spazi collettivi di base, la cui ultimazione è necessaria per conseguire gli obiettivi relativi alla città pubblica prevista dai PUA"*.
La classificazione suddetta pertanto non ricomprende le aree oggetto di Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC), di atto unilaterale d'obbligo, di progetti unitari d'intervento convenzionato o di urbanizzazioni convenzionate, riconducendo tali aree all'interno del Sistema dell'Abitare.

In riconoscimento dello stato di fatto conseguente, come già individuato dal RUE si conferma che tali aree risultano assoggettati a Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) in corso di validità, coerentemente con le indicazioni strategiche del PUG, si conferma la classificazione in tessuto residenziale, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **63**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282381/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **94**
MAPPALI **139, 140**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in Via Duo in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Guido Duo, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

Il PUG, infatti, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.

Si rammenta inoltre che, nonostante il RUE e PSC previgenti classifichino tale area come "Ambito urbanizzabile", in qualità di ambito idoneo al potenziamento, riqualificazione e riorganizzazione del polo funzionale esistente "PF-2 Città dello sport e del tempo libero – Stadio Giglio", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282388/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **264**
MAPPALI **196**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DS_01** Richieste di nuove previsioni di delocalizzazione

Sintesi Osservazione

Si richiede la delocalizzazione di volumetria relativa ad edificio ex rurale fatiscente nei pressi dell'alveo del torrente Acquachiara in località Monterampino.
Richiesta di individuazione di "area di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste".

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

L'analisi di valutazione di coerenza delle richieste di individuazione di specifici ambiti di delocalizzazione, che possono essere liberati dalle volumetrie esistenti o dalle capacità edificatorie previste dal Piano, nonché da usi urbanisticamente incompatibili, e destinate a usi pubblici e/o privati sostenibili, è finalizzata alla definizione pianificatoria di un miglioramento dell'equilibrio urbanistico, ambientale e paesaggistico del territorio.
La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte consente, nel caso in esame, con specifico riferimento allo stato dei luoghi, di riconoscere gli immobili esistenti, in avanzato stato di degrado e crollo, e le relative aree di pertinenza, di particolare valore paesaggistico-ambientale nelle immediate vicinanze dell'alveo del Rio Capriola e del relativo corridoio ecologico, come ambito nel quale promuovere e programmare la rinaturalizzazione e l'implementazione delle dotazioni ecologiche attraverso la previsione di una specifica disciplina che preveda di realizzare aree boscate in posizioni a ciò particolarmente vocate nei pressi del citato corso d'acqua.

Si ravvisano dunque i presupposti per l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282388/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **251**
MAPPALI **354. 356. 358Oppure276**

Elaborato di PUG **SQ_D.2 Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DS_01** Richieste di nuove previsioni di delocalizzazione

Sintesi Osservazione

Si richiede la delocalizzazione di volumetria relativa ad edificio ex rurale fatiscente nei pressi dell'alveo del torrente Acquachiara in località Monterampino.
Richiesta di individuazione di "area di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone".

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

La conseguente valutazione di coerenza delle diverse aree proposte quali ambiti di ricollocazione delle volumetrie trasferite di cui al precedente punto specifico dell'osservazione è basata sulla necessità di configurare un assetto territoriale congruente con l'ambito di riferimento, privilegiando contesti già trasformati, minimizzando perciò il consumo di suolo senza creare scompensi al sistema delle dotazioni territoriali e dell'accessibilità salvaguardando al contempo le peculiarità paesaggistiche ed ambientali della zona.
A tal fine si ritiene condivisibile l'individuazione dell'area di ricollocazione di cui alla sola proposta n. 2, limitrofa al perimetro del territorio urbanizzato e attestata nei pressi della viabilità principale.
L'ambito di ricollocazione dovrà essere destinato a funzioni legate alla filiera agroalimentare, già esistenti nell'ambito, previa stipula di convenzione con completa demolizione e bonifica dei volumi oggetto di trasferimento, e contestuale implementazione della rete ecologica.

Si ravvisano dunque i presupposti per l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione, con riferimento particolare alla sola proposta n. 2.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **65**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282395/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **249**
MAPPALI **63**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_04** Richieste di individuazione o ampliamento di aree attrezzate per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola in località Rivalta Laghi Tibbia come area attrezzata per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili (ampliamento).

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica del Piano Urbanistico Generale (PUG) relativa al Sistema del territorio agricolo, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di preservare e sostenere gli ecosistemi e il paesaggio, rendere l'agricoltura più sostenibile, sostenere la competitività e qualità delle filiere locali. L'area in oggetto si colloca all'interno del territorio agricolo di rilievo paesaggistico (ARP), nonché dell'ambito MAB Unesco, in cui risulta fondamentale perseguire la multifunzionalità, nonché la salvaguardia dei valori culturali e il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio.
In considerazione delle indicazioni strategiche, la destinazione proposta risulta pertanto coerente, configurandosi come opportunità di valorizzazione del territorio dal punto di vista fruitivo, ricreativo e turistico. In riferimento dello stato di fatto dell'area e dei caratteri prevalenti del contesto rurale e paesaggistico in cui si inserisce l'area in oggetto, si ritiene opportuno individuare l'area oggetto di osservazione in via Albania, in località Rivalta, come "Area specificamente attrezzate per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili", assoggettata alla disciplina dell'art. 15.2.4 (elaborato SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari).
Gli approfondimenti conoscitivi hanno infatti rilevato che tale individuazione, oltre a permettere una valorizzazione dell'attività in essere, non comporta ripercussioni negative al territorio agricolo e non pregiudica i caratteri ecologico ambientali di riferimento.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **66**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282402/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **53**
MAPPALI **111, 1011**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto residenziale in località Massenzatico.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

Al fine del contenimento del consumo di suolo, il PUG ha anche ridefinito, come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017, il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della LR 24/2017 e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare l'area, situata in via Bernardo Buontalenti, in località Massenzatico, è stata riportata in territorio agricolo in quanto non risponde ai criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto si rileva infatti che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

L’area è infatti più verosimilmente ricompresa all’interno della definizione dell’art. 32 comma 3: “*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un’elevata contiguità insediativa;…b) l’edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;…*”.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso i criteri suddetti.

Si precisa infine che il PUG, all’art.15.2.3, consente per gli immobili definibili come “*edifici incongrui*”, la presentazione della richiesta di AO che preveda, ai sensi dell’art. 36 comma 5 lettera e) della LR n. 24/2017, la demolizione dell’immobile e la ricostruzione di una parte non superiore al 10% della stessa, ovvero al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l’amianto in altra area ricompresa all’interno del centro aziendale, all’interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **67**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282406/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **53**
MAPPALI **604**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto residenziale in località Massenzatico.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Bernardo Buontalenti, in località Massenzatico, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **282412/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **254**
MAPPALI **196, 188, 203, 204, 209, 207, 205, 187**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto residenziale in località Fogliano. Aree interessate da nuova tangenziale di Fogliano.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in località Fogliano, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento del punto specifico dell’osservazione.

PROTOCOLLO **282412/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **254**
MAPPALI **196, 188, 203, 204, 209, 207, 205, 187**

Elaborato di PUG **SQ_D.2 Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_07** Richieste di individuazione di nuove infrastrutture grigie

Sintesi Osservazione

Si chiede, inoltre, di poter localizzare, su terreno di proprietà e lungo la nuova viabilità di progetto proposta, uno spazio da destinare a distributore di carburanti.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG), secondo quanto disposto dall'art.30 della LR 24/2017, è lo strumento di pianificazione che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio.
La proposta di PUG assunto disciplina all'art.3.3.2 - Infrastrutture grigie dell'elaborato "SQ_D.1 Indirizzi disciplinari" la realizzazione degli impianti di distribuzione carburanti, la cui realizzazione è attuata nel rispetto del D.Lgs n. 32/1998 e s.m.i., della normava regionale vigente, dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interra (DM 29/11/2002) e dell'art. 17 della legge n. 27/2012, che stabiliscono specifiche condizioni per l'attuazione a prescindere dall'individuazione grafica nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni".
Si precisa inoltre che nel PUG, coerentemente con l'obiettivo di non conformatività delle indicazioni, la rappresentazione delle strategie del Piano è puramente ideogrammatica e quindi non localizzativa. All'interno degli elaborati del Piano sono stati pertanto utilizzati segni ideogrammatici per quegli assi viabilistici sui quali la Strategia propone obiettivi di rifunzionalizzazione, in considerazione della loro ridotta funzionalità. Tra questi risulta l'infrastruttura viabilistica di via Enrico Fermi, il cui tracciato alternativo (Tangenziale di Fogliano) è in fase di approvazione, con un apposito progetto di opera pubblica di competenza delle amministrazioni proprietarie, nel rispetto di quanto indicato dalle disposizioni sovraordinate in materia.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **69**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282417/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **27**
MAPPALI **263, 264, 267, 268, 269, 270, 514, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 529, 531, 555, 557, 364, 366, 367, 394, 278, 284, 317, 365, 369, 527, 528, 283, 318, 363, 368, 395**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto residenziale in località Pratofonana.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in località Pratofontana, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS7", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **282425/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **235236**

MAPPALI **457, 470, 81, 520, 467, 556, 35, 34, 33, 30, 31, 552, 518, 517551, 121, 503, 119, 120, 118**

Elaborato di PUG **SQ_D.2 Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_11** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad ambiti da rinnovare o ad aree agricole urbane

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola in località Canali come Ambito da rinnovare.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata a Canali, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo dei Parchi periurbani (Parco del Crostolo)": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta infatti che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Pertanto l'area non può essere né ricompresa all'interno del TU nè individuata come "ambito da rinnovare", in quanto non risponde agli obiettivi della Strategia di PUG e non presente le caratteristiche morfologiche e strutturali per essere ricondotta all'interno del Sistema degli ambiti da riqualificare.
Si specifica infatti che il PUG, nella Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2), individua come "ambiti da rinnovare" solo "*le parti di città in cui il tessuto connettivo che forma la Città pubblica è incompleto e disorganico. [...] Si tratta di assi urbani a cui attribuire un forte ruolo di infrastruttura di connessione e integrazioni tra le diverse porzioni di città*", di cui all'art.9.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) e riconducibili ai 3 assi urbani del Lungo Crostolo, via Gramsci e via Emilia.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282456/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **117**
MAPPALI **751**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Richiesta di realizzare una costruzione ad uso ufficio.

Esigenze lavorative e familiari; in caso di accoglimento della richiesta l'osservante procederebbe con variazione della destinazione d'uso dell'attuale ufficio (situato in confine est del terreno oggetto di osservazione) in abitazione.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via degli Azzarri, in località Gavassa, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta infatti che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **72**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282460/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **165**
MAPPALI **353**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in Via Mazzoli da dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana.
La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua l'area verde come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale" in cui, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale. L'area, in qualità di risorsa ecologico-ambientale che concorre alla realizzazione della rete ecologica in urbanizzato, deve essere pertanto preservata in quanto contribuisce alla realizzazione di quei corridoi, che l'elaborato SQ_P.5 individua ideogrammaticamente e a cui viene attribuito il ruolo di connessioni ecologiche da potenziare, in riferimento anche al nodo privato a valenza ecologica posto a nord.
Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali e pertanto la destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **73**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282488/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **180**
MAPPALI **6, 136, 324, 369**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **IL_01** Richieste di miglioramento dell'intelligibilità degli elaborati della strategia in rapporto alla disciplina delle trasformazioni

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola urbana in Via Fenulli come ambito di integrazione della città pubblica (rif.to elaborato SQ_C.1 - Piano di Comunità).

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del territorio urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale. L'area oggetto di osservazione, rientrando all'interno del territorio urbanizzato come ambito potenzialmente urbanizzabile del PSC, è stata confermata all'interno del territorio urbanizzato del PUG, ma con una politica ed azioni completamente diverse rispetto a quanto previsto dal PSC 2011.

L'area è, infatti, individuata come area agricola urbana, che in attuazione diretta può essere utilizzata unicamente per funzioni di orticoltura o attività di agricoltura biologica (Titolo 14).
Per quanto riguarda invece la possibilità di trasformazione dell'area, l'unica trasformazione possibile è quella prevista dal completamento del sistema delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, prevista dall'azione *299) Potenziare le dotazioni della città pubblica: Attuare con AO le previsioni relative alle aree permeabili da destinare all'implementazione delle dotazioni territoriali,* evidenziata con grafia ideogrammatica sia nell'elaborato SQ_L.1 – Album del Luoghi della Strategia che nell'elaborato SQ_C.1 - Piano di Comunità in particolare, per potenziare e qualificare il polo sportivo esistente.
Questo punto dell'osservazione trova in parte riscontro nella disciplina del Piano assunto.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282488/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **180**
MAPPALI **6, 136, 324, 369**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 14 – Aree agricole urbane

Si richiede che vengano confermati e identificati gli indici urbanistici previgenti.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso quanto specificato nella proposta di controdeduzione al subordine n.1 dell'osservazione PG 282488/2021, si precisa inoltre, che la LR 24/2017 all'art. 24 comma 2.b, prevede che "*le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica.*"

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **74**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282533/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **279**
MAPPALI **86, 40**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area agricola località Corticella in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

Al fine del contenimento del consumo di suolo, il PUG ha anche ridefinito, come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017, il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della LR 24/2017 e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare l'area, localizzata in via Monzani, in località Corticella, è stata riportata in territorio agricolo in quanto non risponde ai criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto si rileva infatti che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

L’area è infatti più verosimilmente ricompresa all’interno della definizione dell’art. 32 comma 3: “*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un’elevata contiguità insediativa;…b) l’edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;…*”.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso i criteri suddetti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **282654/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **146**
MAPPALI **69, 71, 363**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 15 – Il sistema del territorio agricolo

Si richiede che, in complesso vitivinicolo dismesso, sia consentito:
- il riutilizzo della cubatura esistente (mc 12.325 fuori terra e mc 3.000 ca. interrati);
- ridistribuire la volumetria sull'intera area o eventualmente delocalizzarne una parte;
- riutilizzare l'80 % dei volumi per funzioni residenziali ed il 20% dei volumi per funzioni terziarie.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Il Piano, per quanto riguarda il territorio agricolo, declina su scala locale la strategia Farm to Fork promossa con il Green Deal europeo; l'obiettivo è quello di fare della sostenibilità un fattore competitivo per la nostra agricoltura.
Il territorio agricolo negli anni è già stato fin troppo edificato e frammentato, è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni del 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significativo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, ad interventi di riuso del patrimonio edilizio e di nuovo insediamento per esigenze della produzione agricola spesso indifferenti al contesto paesaggistico e ad un dialogo con la tradizione, infine alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo.
La richiesta posta dall'osservazione pare quindi in contrasto con i principali obiettivi del Piano sia in termini di riduzione del consumo di suolo, sia in termini di non aumento del carico urbanistico in territorio agricolo.

Al contempo, però, il Piano riconosce al territorio agricolo dinamiche economiche e sociali, collegate spesso a processi di produzione e trasformazione di prodotti di straordinaria eccellenza, che necessitano di normative flessibili in grado di rispondere alle molteplici esigenze delle imprese agricole insediate, con particolare attenzione alla filiera agro alimentare.
L'art. 15.2.3 degli Indirizzi Disciplinari consente difatti, attraverso Accordo Operativo, la possibilità di recupero, senza aumento della superficie coperta, per funzioni direzionali-produttive compatibili con il territorio rurale, ovvero la ricollocazione all'interno del TU o in aree ad esso limitrofe di parte della volumetria dismessa.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **76**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282656/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **165**
MAPPALI **180, 391, 397, 399**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **IL_01** Richieste di miglioramento dell'intelligibilità degli elaborati della strategia in rapporto alla disciplina delle trasformazioni

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola urbana in Via Fenulli come ambito di integrazione della città pubblica (rif.to elaborato SQ_C.1 - Piano di Comunità).

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del territorio urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale. L'area oggetto di osservazione, rientrando all'interno del territorio urbanizzato come ambito potenzialmente urbanizzabile del PSC, è stata confermata all'interno del territorio urbanizzato del PUG, ma con una politica ed azioni completamente diverse rispetto a quanto previsto dal PSC 2011.

L'area è, infatti, individuata come area agricola urbana, che in attuazione diretta può essere utilizzata unicamente per funzioni di orticoltura o attività di agricoltura biologica (Titolo 14).
Per quanto riguarda invece la possibilità di trasformazione dell'area, l'unica trasformazione possibile è quella prevista dal completamento del sistema delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, prevista dall'azione *299) Potenziare le dotazioni della città pubblica: Attuare con AO le previsioni relative alle aree permeabili da destinare all'implementazione delle dotazioni territoriali,* evidenziata con grafia ideogrammatica sia nell'elaborato SQ_L.1 – Album del Luoghi della Strategia che nell'elaborato SQ_C.1 - Piano di Comunità in particolare, per potenziare e qualificare il polo sportivo esistente.
Questo punto dell'osservazione trova in parte riscontro nella disciplina del Piano assunto.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282656/2021**
DATA **24/12/2021**

FOGLI **165**
MAPPALI **180, 391, 397, 399**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 14 – Aree agricole urbane

Si richiede che vengano confermati e identificati gli indici urbanistici previgenti.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso quanto specificato nella proposta di controdeduzione al subordine n.1 dell'osservazione PG 282656/2021, si precisa inoltre, che la LR 24/2017 all'art. 24 comma 2.b, prevede che "*le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica.*"

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **77**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282899/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **164**
MAPPALI **651**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.2 - Tessuti urbani a densità medio-bassa

Si richiede:
1) il mantenimento dell'indice di edificabilità pari a 0,36 mq/mq;
2) che nel caso di interventi di nuova costruzione su lotto libero non sia obbligatoria la stipula di convenzione.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli strumenti urbanistici dovrebbero avere il requisito fondamentale di essere caratterizzati da facilità di comprensione e applicazione anche da parte di imprese e professionisti che necessariamente operano in un mercato più ampio di quello comunale. La decisione di cambiare la modalità di misura delle trasformazioni edilizia nella città consolidata ha l'obiettivo di rendere omogenee e semplici le attività istruttorie e più efficace l'attività di controllo edilizio coerentemente con gli strumenti legislativi o regolamentari sovraordinati. Partendo dai provvedimenti regionali che unificano una volta per tutte l'unità di misura dell'edificazione, le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", occorre che lo scenario di riferimento per l'applicazione di parametri e conteggi urbanistici ed edilizi sia il più possibile univoco e privo di anomalie o specifiche definizioni valide solo a livello locale. Inoltre individuare il volume come parametro edilizio di riferimento è una chiara scelta di indirizzare le azioni del Piano verso la rigenerazione urbana dell'esistente dove recuperare il volume significa riammodernare e qualificare il tessuto urbano esistente a fronte di una precedente stagione caratterizzata da indici di superficie che governavano l'espansione nel territorio agricolo.
La scelta va ricondotta quindi ai suoi effetti sul processo edilizio, le abitudini costruttive e la qualità degli edifici, evitando di mescolarla impropriamente con eventuali discussioni sull'entità dell'edificazione ammessa nei diversi ambiti nei quali è consentita la saturazione dell'indice.

Dalle analisi del quadro conoscitivo diagnostico sui tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali, dove nel tempo lotti liberi troppo numerosi ed ampi sono stati esentati dall'obbligo di una pianificazione attuativa e cessione degli standard, è emerso come addensamenti del

costruito inattesi e non misurati, sono andati a gravare su reti di urbanizzazione e su sistemi di spazi pubblici preesistenti peggiorandone le condizioni di equilibrio. Quindi si concorda parzialmente con l'osservazione e si ritiene necessario mantenere un parametro dimensionale per l'attuazione diretta degli interventi di saturazione dell'indice che non comprometta il sistema infrastrutturale e delle dotazioni territoriali esistenti, demandando all'attuazione convenzionata interventi dimensionalmente piu impattanti.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre, limitatamente al punto 2) di cui alla sopraestesa sintesi, l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **78**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282902/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **260**
MAPPALI **112, 114, 142, 299**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_04** Richieste di individuazione o ampliamento di aree attrezzate per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola in località Villa Bagno come area attrezzata per attività fruitive, ricreative, socioa-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Si è proceduto ad approfondire e valutare, sulla base delle osservazioni pervenute, l'aggiornamento della puntuale localizzazione delle attività operanti sul territorio comunale, relative ad aree o immobili specificamente destinati alla valorizzazione ambientale e ad attività fruitive, ricreative, sportive, ristorative e turistiche compatibili legittimamente in essere in ambito agricolo, in relazione allo stato di fatto esistente, con la finalità di accreditarne l'esercizio, controllarne le eventuali trasformazioni, ma anche creare le condizioni per investimenti privati che garantiscano il miglioramento dei rapporti con il contesto rurale in cui si inseriscono, con particolare riguardo agli aspetti ambientali, paesaggistici e di traffico e mobilità.
La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte non consente, nel caso in esame, con specifico riferimento allo stato dei luoghi ed alle informazioni contenute nell'osservazione, di riconoscere l'area e gli immobili indicati come prevalentemente destinati, se non in modo marginale, ad attività fruitiva, ricreativa, sportiva, ristorativa e turistica, non essendo sufficiente a tal fine l'assenza di connessioni con attività produttive agricole, ritenendo inoltre, allo stato attuale, la destinazione proposta non corrispondente ai necessari requisiti di congruenza con le finalità generali di incremento delle dotazioni di pubblico interesse, ancorchè di proprietà privata.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **79**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282906/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **147**
MAPPALI **371**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.2 - Tessuti urbani a densità medio-bassa

Si richiede:
1) il mantenimento dell'indice di edificabilità pari a 0,36 mq/mq;
2) che nel caso di interventi di nuova costruzione su lotto libero non sia obbligatoria la stipula di convenzione.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli strumenti urbanistici dovrebbero avere il requisito fondamentale di essere caratterizzati da facilità di comprensione e applicazione anche da parte di imprese e professionisti che necessariamente operano in un mercato più ampio di quello comunale. La decisione di cambiare la modalità di misura delle trasformazioni edilizia nella città consolidata ha l'obiettivo di rendere omogenee e semplici le attività istruttorie e più efficace l'attività di controllo edilizio coerentemente con gli strumenti legislativi o regolamentari sovraordinati. Partendo dai provvedimenti regionali che unificano una volta per tutte l'unità di misura dell'edificazione, le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", occorre che lo scenario di riferimento per l'applicazione di parametri e conteggi urbanistici ed edilizi sia il più possibile univoco e privo di anomalie o specifiche definizioni valide solo a livello locale. Inoltre individuare il volume come parametro edilizio di riferimento è una chiara scelta di indirizzare le azioni del Piano verso la rigenerazione urbana dell'esistente dove recuperare il volume significa riammodernare e qualificare il tessuto urbano esistente a fronte di una precedente stagione caratterizzata da indici di superficie che governavano l'espansione nel territorio agricolo.
La scelta va ricondotta quindi ai suoi effetti sul processo edilizio, le abitudini costruttive e la qualità degli edifici, evitando di mescolarla impropriamente con eventuali discussioni sull'entità dell'edificazione ammessa nei diversi ambiti nei quali è consentita la saturazione dell'indice.

Dalle analisi del quadro conoscitivo diagnostico sui tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali, dove nel tempo lotti liberi troppo numerosi ed ampi sono stati esentati dall'obbligo

di una pianificazione attuativa e cessione degli standard, è emerso come addensamenti del costruito inattesi e non misurati, sono andati a gravare su reti di urbanizzazione e su sistemi di spazi pubblici preesistenti peggiorandone le condizioni di equilibrio. Quindi si concorda parzialmente con l'osservazione e si ritiene necessario mantenere un parametro dimensionale per l'attuazione diretta degli interventi di saturazione dell'indice che non comprometta il sistema infrastrutturale e delle dotazioni territoriali esistenti, demandando all'attuazione convenzionata interventi dimensionalmente piu impattanti.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre, limitatamente al punto 2) di cui alla sopraestesa sintesi, l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282910/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **164**
MAPPALI **70, 71, 302, 309**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.2 - Tessuti urbani a densità medio-bassa

Si richiede:
1) il mantenimento dell'indice di edificabilità pari a 0,36 mq/mq;
2) che nel caso di interventi di nuova costruzione su lotto libero non sia obbligatoria la stipula di convenzione.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli strumenti urbanistici dovrebbero avere il requisito fondamentale di essere caratterizzati da facilità di comprensione e applicazione anche da parte di imprese e professionisti che necessariamente operano in un mercato più ampio di quello comunale. La decisione di cambiare la modalità di misura delle trasformazioni edilizia nella città consolidata ha l'obiettivo di rendere omogenee e semplici le attività istruttorie e più efficace l'attività di controllo edilizio coerentemente con gli strumenti legislativi o regolamentari sovraordinati. Partendo dai provvedimenti regionali che unificano una volta per tutte l'unità di misura dell'edificazione, le "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia", occorre che lo scenario di riferimento per l'applicazione di parametri e conteggi urbanistici ed edilizi sia il più possibile univoco e privo di anomalie o specifiche definizioni valide solo a livello locale. Inoltre individuare il volume come parametro edilizio di riferimento è una chiara scelta di indirizzare le azioni del Piano verso la rigenerazione urbana dell'esistente dove recuperare il volume significa riammodernare e qualificare il tessuto urbano esistente a fronte di una precedente stagione caratterizzata da indici di superficie che governavano l'espansione nel territorio agricolo.
La scelta va ricondotta quindi ai suoi effetti sul processo edilizio, le abitudini costruttive e la qualità degli edifici, evitando di mescolarla impropriamente con eventuali discussioni sull'entità dell'edificazione ammessa nei diversi ambiti nei quali è consentita la saturazione dell'indice.

Dalle analisi del quadro conoscitivo diagnostico sui tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali, dove nel tempo lotti liberi troppo numerosi ed ampi sono stati esentati dall'obbligo

di una pianificazione attuativa e cessione degli standard, è emerso come addensamenti del costruito inattesi e non misurati, sono andati a gravare su reti di urbanizzazione e su sistemi di spazi pubblici preesistenti peggiorandone le condizioni di equilibrio. Quindi si concorda parzialmente con l'osservazione e si ritiene necessario mantenere un parametro dimensionale per l'attuazione diretta degli interventi di saturazione dell'indice che non comprometta il sistema infrastrutturale e delle dotazioni territoriali esistenti, demandando all'attuazione convenzionata interventi dimensionalmente piu impattanti.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre, limitatamente al punto 2) di cui alla sopraestesa sintesi, l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **81**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282918/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **VS.6** **ValSAT - Strategie, obiettivi, azioni e indicatori**

Categoria **VS_01** Osservazioni relative a strategie, obiettivi, sfide, azioni, analisi e indicatori

Sintesi Osservazione

Si richiede di inserire un'infrastruttura strategica al fine di fluidificare e ridurre il traffico nel centro abitato di Codemondo SP72 (via Pigoni). Secondo gli osservanti: la realizzazione di un breve collegamento (300mt) tra la SP 72 (via Sottili) e la SP28, posto interamente nel comune di Reggio Emilia, ridistribuirebbe il traffico che ora si riversa tutto su SP72 (via Pigoni) per raggiungere SP28 (via Teggi), creando file chilometriche (mezzi provenienti dalla pedecollinare Matildica e SS63 con direzione Montecchio/Corte Tegge/RE). Un tale intervento permetterebbe di avere un percorso adatto ai mezzi pesanti, darebbe un senso ai futuri lavori di messa in sicurezza della frazione consentendo agli abitanti della stessa di muoversi a piedi o in bicicletta per raggiungere servizi e centri di aggregazione (Farmacia, Cento Sociale, Campo sportivo, Chiesa, ecc) senza dover ricorrere all'auto e abbrevierebbe il percorso per raggiungere la nuova tangenziale nord.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che sia il PUMS che il PUG perseguono tra i propri obiettivi la riduzione dell'impatto ambientale del sistema della mobilità, la riduzione della congestione del traffico, e l'aumento della sicurezza e qualità urbana delle strade. Gli assi d'intervento dei due Piani convergono su azioni indirizzate ad aumentare le biciclette in città, sviluppare il trasporto pubblico, usare l'auto quando e dove serve, diminuire le auto in città, rendere le strade sicure e scorrevoli, attivare buone pratiche per il futuro della mobilità.

Premesso inoltre che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente (elaborato P.3b e 3a) pianifica il sistema di viabilità di interesse regionale e provinciale esistente e di progetto all'interno del quale sono individuati il completamento dell'asse San-Polo-Montecchio in direzione Campegine per il sistema infrastrutturale di rango regionale e l'asse Bibbiano-Cavriago in direzione Corte Tegge per il sistema infrastrutturale di rango provinciale. Sistema della mobilità che, nell'assetto finale, sicuramente alleggerirà il carico viabilistico sugli abitati intercettati dal completamento del sistema della mobilità provinciale.

Stante quanto sopra, il Piano coerentemente con il PUMS persegue il miglioramento della vivibilità delle frazioni e quindi anche la diminuzione dell'impatto del traffico a tutela dei centri abitati interessati, tenendo in debito conto però i principali obiettivi della nuova legge urbanistica regionale che si fondano sulla riduzione del consumo di suolo e sul drastico contenimento dell'impatto infrastrutturale e di espansione insediativa nei prossimi decenni.

Il Piano Urbanistico Generale individua nel seguente modo l'assetto infrastrutturale: nell'elaborato della Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2) è rappresentato con apposita grafia l'assetto viabilistico esistente e di progetto. In particolare quest'ultima fattispecie ricomprende i progetti infrastrutturali il cui iter autorizzativo si è concluso positivamente ed è in corso di esecuzione la realizzazione dell'opera. Negli elaborati della Strategia (Carte di assetto SQ.V.2) e nella stessa Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2) l'assetto infrastrutturale di previsione viene ideogrammato rappresentando l'asse stradale esistente delle infrastrutture da rifunzionalizzare con apposito segno igrafico, demandando a specifici progetti di opera pubblica l'individuazione puntuale del tracciato della nuova infrastruttura.

Accogliendo parzialmente l'osservazione il Piano, nell'elaborato Luoghi della Strategia (SQ_L.1), indicherà l'asse di via Sottili come asse da rifunzionalizzare.
L'individuazione dell'azione più rispondente alla rifunzionalizzazione dell'asse viario dovrà essere esito di un percorso progettuale che metta in comparazione la soluzione migliore circa la minimizzazione in termini di impatti sul territorio agricolo, sui ricettori sensibili esistenti oltre alla migliore capacità di ottimizzazione del carico viabilistico sui vari centri abitati interessati. Solo a valle di tale percorso progettuale, anche in ascolto delle molte istanze dei territori coinvolti, sarà possibile individuare un tracciato specifico sulla cartografia attraverso un procedimento di approvazione di opera pubblica, eventualmente anche in variante.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282928/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **69**
MAPPALI **233, 235, 239, 499, 500**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DS_01** Richieste di nuove previsioni di delocalizzazione

Sintesi Osservazione

Si richiede il trasferimento delle volumetrie relative a fabbricati interessati da esproprio per realizzazione Tangenziale Nord.

Proposta di controdeduzione **NON PERTINENTE**

Gli immobili oggetto di osservazione sono oggetto di procedure già attivate, da parte dei competenti Enti, di esproprio ed immissione anticipata in possesso (Decreto di occupazione anticipata di immobili oggetto di esproprio, redazione stato di consistenza ed immissione in possesso - verbale allegato all'osservazione), senza che tali procedure prevedessero all'origine delocalizzazioni parziali o totali di volumetrie o potenzialità edificatorie.
Osservazioni riferite a precedenti procedimenti di variante urbanistica (ved. allegati all'osservazione in esame) hanno peraltro trovato riscontro di controdeduzione di "non pertinente" dell'ambito dei procedimenti stessi.

L'osservazione quindi risulta non pertinente al Piano e alla presente fase pianificatoria.

PROTOCOLLO **282928/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **69**
MAPPALI **233, 235, 239, 499, 500**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DS_01** Richieste di nuove previsioni di delocalizzazione

Sintesi Osservazione

Si richiede il trasferimento delle volumetrie relative a fabbricati interessati da esproprio per realizzazione Tangenziale Nord.

Proposta di controdeduzione **NON PERTINENTE**

Gli immobili oggetto di osservazione sono oggetto di procedure già attivate, da parte dei competenti Enti, di esproprio ed immissione anticipata in possesso (Decreto di occupazione anticipata di immobili oggetto di esproprio, redazione stato di consistenza ed immissione in possesso - verbale allegato all'osservazione), senza che tali procedure prevedessero all'origine delocalizzazioni parziali o totali di volumetrie o potenzialità edificatorie.
Osservazioni riferite a precedenti procedimenti di variante urbanistica (ved. allegati all'osservazione in esame) hanno peraltro trovato riscontro di controdeduzione di "non pertinente" dell'ambito dei procedimenti stessi.

L'osservazione quindi risulta non pertinente al Piano e alla presente fase pianificatoria.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **83**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282940/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **VS.6** **ValSAT - Strategie, obiettivi, azioni e indicatori**

Categoria **VS_01** Osservazioni relative a strategie, obiettivi, sfide, azioni, analisi e indicatori

Sintesi Osservazione

Si richiede di inserire un'infrastruttura strategica al fine di fluidificare e ridurre il traffico nel centro abitato di Codemondo SP72 (via Pigoni). Secondo gli osservanti: la realizzazione di un breve collegamento (300mt) tra la SP 72 (via Sottili) e la SP28, posto interamente nel comune di Reggio Emilia, ridistribuirebbe il traffico che ora si riversa tutto su SP72 (via Pigoni) per raggiungere SP28 (via Teggi), creando file chilometriche (mezzi provenienti dalla pedecollinare Matildica e SS63 con direzione Montecchio/Corte Tegge/RE). Un tale intervento permetterebbe di avere un percorso adatto ai mezzi pesanti, darebbe un senso ai futuri lavori di messa in sicurezza della frazione consentendo agli abitanti della stessa di muoversi a piedi o in bicicletta per raggiungere servizi e centri di aggregazione (Farmacia, Cento Sociale, Campo sportivo, Chiesa, ecc) senza dover ricorrere all'auto e abbrevierebbe il percorso per raggiungere la nuova tangenziale nord.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che sia il PUMS che il PUG perseguono tra i propri obiettivi la riduzione dell'impatto ambientale del sistema della mobilità, la riduzione della congestione del traffico, e l'aumento della sicurezza e qualità urbana delle strade. Gli assi d'intervento dei due Piani convergono su azioni indirizzate ad aumentare le biciclette in città, sviluppare il trasporto pubblico, usare l'auto quando e dove serve, diminuire le auto in città, rendere le strade sicure e scorrevoli, attivare buone pratiche per il futuro della mobilità.

Premesso inoltre che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente (elaborato P.3b e 3a) pianifica il sistema di viabilità di interesse regionale e provinciale esistente e di progetto all'interno del quale sono individuati il completamento dell'asse San-Polo-Montecchio in direzione Campegine per il sistema infrastrutturale di rango regionale e l'asse Bibbiano-Cavriago in direzione Corte Tegge per il sistema infrastrutturale di rango provinciale. Sistema della mobilità che, nell'assetto finale, sicuramente alleggerirà il carico viabilistico sugli abitati intercettati dal completamento del sistema della mobilità provinciale.

Stante quanto sopra, il Piano coerentemente con il PUMS persegue il miglioramento della vivibilità delle frazioni e quindi anche la diminuzione dell'impatto del traffico a tutela dei centri abitati interessati, tenendo in debito conto però i principali obiettivi della nuova legge urbanistica regionale che si fondano sulla riduzione del consumo di suolo e sul drastico contenimento dell'impatto infrastrutturale e di espansione insediativa nei prossimi decenni.

Il Piano Urbanistico Generale individua nel seguente modo l'assetto infrastrutturale: nell'elaborato della Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2) è rappresentato con apposita grafia l'assetto viabilistico esistente e di progetto. In particolare quest'ultima fattispecie ricomprende i progetti infrastrutturali il cui iter autorizzativo si è concluso positivamente ed è in corso di esecuzione la realizzazione dell'opera. Negli elaborati della Strategia (Carte di assetto SQ.V.2) e nella stessa Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2) l'assetto infrastrutturale di previsione viene ideogrammato rappresentando l'asse stradale esistente delle infrastrutture da rifunzionalizzare con apposito segno igrafico, demandando a specifici progetti di opera pubblica l'individuazione puntuale del tracciato della nuova infrastruttura.

Accogliendo parzialmente l'osservazione il Piano, nell'elaborato Luoghi della Strategia (SQ_L.1), indicherà l'asse di via Sottili come asse da rifunzionalizzare.
L'individuazione dell'azione più rispondente alla rifunzionalizzazione dell'asse viario dovrà essere esito di un percorso progettuale che metta in comparazione la soluzione migliore circa la minimizzazione in termini di impatti sul territorio agricolo, sui ricettori sensibili esistenti oltre alla migliore capacità di ottimizzazione del carico viabilistico sui vari centri abitati interessati. Solo a valle di tale percorso progettuale, anche in ascolto delle molte istanze dei territori coinvolti, sarà possibile individuare un tracciato specifico sulla cartografia attraverso un procedimento di approvazione di opera pubblica, eventualmente anche in variante.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **282945/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **236**
MAPPALI **1654**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_01** Richieste di conferma delle previsioni del PUG assunto in relazione al Sistema dell'Abitare

Sintesi Osservazione

Si richiede la conferma, in riferimento ad immobili in loc. San Pellegrino/Canali, della proposta di PUG assunto, anche dal punto di vista disciplinare (possibilità di ampliamento del 20 % e indice 1 mc/mq).
Necessità di aumentare di due unità le unità abitative del lotto per esigenze familiari.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di conferma in esame, confrontati con le risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti urbani effettuate per l'intero territorio urbanizzato, in considerazione del contesto di riferimento, dello stato di fatto e dei titoli abilitativi presenti, consentono di confermare la classificazione proposta dal PUG assunto in relazione alla tipologia di tessuto esistente.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **85**
subordine **1**

PROTOCOLLO **282955/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **232**
MAPPALI **8, 11, 278, 279**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Castelbaldo in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

Al fine del contenimento del consumo di suolo, il PUG ha anche ridefinito, come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017, il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della LR 24/2017 e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare l'area, localizzata in via Tirabassi, in località Castelbaldo, è stata riportata in territorio agricolo in quanto non risponde ai criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto si rileva infatti che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

L’area è infatti più verosimilmente ricompresa all’interno della definizione dell’art. 32 comma 3: “*Non fanno parte del territorio urbanizzato: b) l’edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;…*”.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso i criteri suddetti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **283001/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **238**
MAPPALI **204**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_01** Richieste di conferma delle previsioni del PUG assunto in relazione al Sistema dell'Abitare

Sintesi Osservazione

Si richiede, con riferimento ad immobili in Via Martiri di Cervarolo, la conferma della proposta di PUG assunto.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

I tessuti insediativi prevalentemente residenziali, nella predisposizione del QCD del PUG sono stati analizzati partendo dalla lettura del territorio, sia attraverso la pianificazione urbanistica vigente, sia attraverso fotointerpretazioni e sopralluoghi sul posto; sono quindi stati individuati dei criteri per procedere con l'analisi puntuale degli stessi, riconducibili agli aspetti fisici-morfologici, prestazionali-qualitativi e ambientali-paesaggistici. Tali tipologie hanno costituto la base per l'articolazione in tessuti urbani residenziali differenziati del Sistema dell'Abitare. Tale analisi è stata condotta assumendo poi un criterio di "prevalenza", ovvero ponendo come elemento di raffronto l'isolato in cui sono localizzate le edificazioni, così da poter ricondurre lo studio, dalla frammentazione dei singoli lotti edificati o meno, a considerazioni di natura urbanistica e di inserimento nel contesto per porzioni riconoscibili e generalmente perimetrate dalle viabilità.L'approfondimento di indagine conseguente alla presentazione di numerose osservazioni inerenti in particolare i tessuti che dalla individuazione AUC 6 del previgente RUE, erano stati in assunzione ricondotti a tessuti A1_A2_A3_A4, nonché la esplicitazione di quanto già espresso nella Osservazione del Servizio Rigenerazione (PG 22216/2022 del 27/01/2022), ha comportato la necessità di riconsiderare alcune delle tipologie attribuite secondo criteri che hanno consentito una individuazione più corretta e specifica inerente le singole situazioni.
Tutto ciò premesso la proposta di PUG in adozione modifica la classificazione dell'area in oggetto, nel senso che ne conferma la individuazione tipo-morfologica come "Tessuto urbano a densità medio-bassa", ma per le considerazioni sopra riportate nonché per la situazione dello stato di fatto, ne modifica graficamente l'individuazione e lo ricollega ad una diversa disciplina, come già preannunciato nella Osservazione del Servizio Rigenerazione (PG 22216/2022 del 27/01/2022), in cui si prefigurava l'inserimento di un articolo denominato "tessuti urbani a densità medio - bassa con aree a verde privato di particolare pregio" con la corrispondente individuazione grafica negli elaborati "SQ_D2.1 e SQ_D2.2 - Disciplina delle Trasformazioni", nei quali viene di conseguenza apportata analoga modifica e che prevede una diversa disciplina di intervento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **87**
subordine **1**

PROTOCOLLO **283018/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **216**
MAPPALI **502**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_02** Richieste di modifica di classificazione interna ai sistemi della città pubblica

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in Via Giulio Romano di proprietà comunale da aree stradali a connessioni verdi lineari. Area attualmente sistemata a verde. Richiesta finalizzata all'acquisto dell'area da parte degli osservanti.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, competente in materia di aree di proprietà comunale in particolare nei casi di richieste finalizzate all'acquisto delle stesse da parte di privati, si è già espresso su analoga precedente richiesta (in atti con PG 170320/2020) sulle aree in esame, con specifico parere contrario in atti con prot. PG 211908/2021.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283018/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **216**
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_02** Richieste di modifica della classificazione interna alle tipologie di tessuti urbani

Sintesi Osservazione

Si richiede la modifica della tipologia di tessuto urbano attribuita, da A4 ad A3.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Si è provveduto, anche in esito all'osservazione presentata dal Servizio Rigenerazione Urbana del Comune di Reggio Emilia (in atti con PG 22216/2022), all'aggiornamento dell'elaborato SQ_D.1 – Indirizzi disciplinari dove, specificatamente all'art.10.2 "Tessuti urbani a densità medio-bassa" viene modificata l'attribuzione della descrizione relativa alla suddivisione delle sotto-categorie, la cui esplicitazione viene inoltre definita con maggior precisione, al fine di perfezionare l'allineamento delle stesse con la corrispondente individuazione grafica negli elaborati SQ_D.2 relativi alla Disciplina delle Trasformazioni, nei quali viene di conseguenza apportata analoga modifica alla legenda.

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare il punto specifico dell'osservazione implicitamente accolto.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **88**
subordine **1**

PROTOCOLLO **283022/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola
Art. 15.1.1 - Disposizioni generali
Unità fondiaria agricola
Punto l)

Si richiede che la prevista eccezione per l'ambito agricolo periurbano, laddove non sia possibile rispettare le distanze minime previste di cui all'art. 5 della Parte Prima, Capo C del Red sia riferita ad usi f2 e non f1.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta, sono stati condotti a partire da quanto previsto dalla Strategia (SQ_V.1) e dagli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) per il Sistema del Territorio agricolo, per il quale il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone come obiettivi la sostenibilità e valorizzazione paesaggistica garantendo la centralità, nel contesto rurale, dell'attività imprenditoriale agricola. Partendo quindi dall'ultima variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, che ha sistematizzato la normativa del territorio agricolo, il PUG assegna allo IAP modalità trasformative in termini di usi e interventi ritenute sostenibili con i nuovi condizionamenti di qualità previsti dai requisiti prestazionali ecologico ambientali e di qualità paesaggistica.
Il PUG, infatti, annovera tra i suoi obiettivi persegue la salvaguardia e la promozione delle attività agricole insediate attraverso l'introduzione di specifici incentivi ma al contempo prevede il rispetto di requisiti prestazionali ecologico ambientali. Nell'ambito di questo delicato equilibrio si concorda con l'opportunità che anche l'uso f2 risponda alla disciplina prevista per l'uso f1, di cui al comma l) dell'art. 15.1.1 - Disposizioni generali - Unità fondiaria agricola. Il comma viene così integrato: "*Gli interventi di nuova costruzione, sia di tipo f1 e f2 che di unità residenziali eventualmente previsti (per usi f1 fa eccezione l'ambito agricolo periurbano, laddove non sia possibile rispettare le distanze minime previste di cui all'art. 5 della Parte Prima, Capo C del REd), di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono fabbricati preesistenti a una distanza da questi non superiore a 50 metri oppure, in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore e dovranno configurarsi come unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente. Ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore*."
Per quanto riguarda l' eccezione previste per l'ambito agricolo periurbano, in considerazione sia degli obiettivi che la Strategia del PUG si pone per questo ambito (tra cui la salvaguardia del rapporto tra territorio agricolo e territorio urbanizzato e la mitigazione degli impatti) nonché per le motivazioni già espresse durante la variante specifica al RUE, approvata con Delibera CC ID n.34 del 24/02/2020, si ritiene adeguata e coerente agli obiettivi del Piano la disciplina inserita.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283022/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola
Art. 15.1.1 - Disposizioni generali

Si richiede di precisare le modalità di attuazione, ai fini dell'applicazione degli indici edificatori, dell'unità fondiaria agricola costituita da appezzamenti di terreno ubicati in altri Comuni, così come già previsto nel vigente RUE (art.60 comma 3 punto b)).

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta, sono stati condotti a partire da quanto previsto dalla Strategia (SQ_V.1) e dagli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) per il Sistema del Territorio agricolo, per il quale il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone come obiettivi la sostenibilità e valorizzazione paesaggistica garantendo la centralità, nel contesto rurale, dell'attività imprenditoriale agricola.
Partendo quindi dall'ultima variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, che ha sistematizzato la normativa del territorio agricolo, il PUG assegna allo IAP modalità trasformative in termini di usi e interventi ritenute sostenibili con i nuovi condizionamenti di qualità previsti dai requisiti prestazionali ecologico ambientali e di qualità paesaggistica.
Si concorda con la necessità di precisare le modalità di attuazione dell'unità fondiaria agricola costituita da appezzamenti di terreno ubicati in altri Comuni, ai fini dell'applicazione degli indici edificatori.
Pertanto, l'art.15.1.1 - Disposizioni generali degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) viene integrato con apposito comma in cui si specifica: "*Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in Comuni il cui territorio è contiguo al Comune di Reggio Emilia, l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PdCC.*"

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283022/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola
Art. 15.1.1 - Disposizioni generali
Unità fondiaria agricola
Punto n)

Si richiede che non vengano applicate le limitazioni di cui all'art.36, comma 7, della LR 24/2017, qualora l'intervento di recupero non comporti il superamento degli indici (per funzioni abitative) previsti per i rispettivi ambiti del territorio agricolo.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Per un paesaggio rurale già fin troppo edificato e frammentato, quale pare il contesto nel quale l'edificio si colloca, il Piano persegue l'obiettivo di fondo della sua tutela, governandola a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali).
Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo.
Inserire usi residenziali all'interno di edifici a funzione originaria non abitativa comporterebbe un aumento del carico urbanistico residenziale non funzionale all'attività agricola, non quantificabile e valutabile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e sostenibili.
Il Piano prevede attraverso AO, e quindi attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, la possibilità di riconvertire edifici non più funzionali all'attività agricola anche per funzioni residenziali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283022/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola
Art. 15.1.2 - Interventi ad uso abitativo agricolo
Disciplina delle trasformazioni complesse_IUC

Si richiede che, attraverso PRAA, sia possibile superare il limite previsto con IED per i fabbricati abitativi, eccedendo i 500 mq di SC e 5 alloggi, prevedendo che la quota eccedente sia realizzata attraverso il recupero di fabbricati esistenti e sia utilizzata da IAP.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Piano ha tra i propri gli obiettivi la sostenibilità e valorizzazione paesaggistica garantendo la centralità, nel contesto rurale, dell'attività imprenditoriale agricola. Il precedente strumento urbanistico lascia in eredità, da un lato, una lettura puntuale delle dinamiche in atto e, dall'altro, un apparato normativo innovativo e condiviso con le Associazioni di categoria, finalizzato al sostegno e valorizzazione del ruolo dell'*Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) come produttore di eccellenze e custode del paesaggio*. Lo IAP rappresenta, al contempo, l'operatore specializzato di un settore in forte crescita e dall'elevato valore aggiunto, ma anche un fondamentale attore proattivo nella tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio. Partendo quindi dall'ultima variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, che ha sistematizzato la normativa del territorio agricolo, il Piano Urbanistico Generale (PUG) assegna allo IAP modalità trasformative in termini di usi e interventi ritenute sostenibili con i nuovi condizionamenti di qualità previsti dai requisiti prestazionali ecologico ambientali e di qualità paesaggistica.
Il PUG ha previsto, in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE, di disciplinare gli interventi ad uso abitativo agricolo, attraverso la disciplina delle trasformazioni diffuse (IED) e complesse (IUC). All'art.15.1.2 Interventi ad uso abitavo agricolo degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), il PUG nelle disciplina delle trasformazioni complesse prevede la possibilità attraverso PRAA di superare il limite previsto con IED fino ad un massimo di 500 mq SC e 5 alloggi nonché "*per motivi di ampliamento/qualificazione aziendale, gli indici sopra definiti siano superati e si rendesse necessario aumentare la disponibilità di unità abitative, funzionalmente legate all'attività aziendale, tramite PRAA è ulteriormente ammessa la NC fino a 350 mq complessivi e 2 unità abitative, per l'intera unità aziendale agricola.*"
Gli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) prevedono altresì la possibilità di prevedere interventi che non rientrano nei suddetti limiti, che dovranno però essere programmati attraverso Accordo Operativo (AO), strumento di riferimento che la LR 24/2017 ha stabilito per il perseguimento di obiettivi ed azioni della Strategia e per la disciplina delle trasformazioni complesse.
Si ritiene pertanto adeguata e coerente agli obiettivi del Piano la disciplina inserita.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283022/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola
Art. 15.1.4 - Ambito agricolo paesaggistico
Disciplina delle trasformazioni complesse_IUC

Si richiede di estendere la possibilità di D/R di edifici esistenti non in stretta contiguità con l'insediamento aziendale principale anche ai fabbricati che comprendono l'uso abitativo e agli edifici considerati collabenti, di proprietà dell'azienda agricola all'adozione del PUG, al fine di garantire un miglioramento ambientale e della qualità visiva. Si richiede inoltre che, nel caso di edificio di valore storico-architettonico o di valore storico tipologico, classificato "diroccato o demolito" all'adozione del PUG, sia prevista, oltre al recupero, la possibilità di sola D con la conseguente rinaturazione del sedime di proprietà. (rif. Red)

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che tra gli obiettivi del Piano riveste particolare importanza la sintesi tra le due componenti, la tutela storica e paesaggistica da un lato e il sostegno e promozione delle produzioni agricole di eccellenza dall'altro – componenti che devono, sempre più, interagire e condividere una matrice di valori che fanno riferimento all'identità, la sostenibilità, la riconoscibilità, la competitività.
La disciplina di Piano consente già, attraverso Accordo Operativo (AO) la demolizione dell'immobile e la ricostruzione di una parte non superiore al 10% della stessa, ovvero al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto in altra area ricompresa all'interno del centro aziendale, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso. In caso di applicazione di questa procedura l'area demolita deve essere bonificata e ridestinata alla coltivazione o ad opere di qualificazione ambientale.
Si ritiene non applicabile la medesima normativa per intervento edilizio diretto e neppure le percentuali di ricostruzioni proposte, che contrastano con gli obiettivi di contenimento dell'uso del suolo del Piano.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283022/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.2 - Interventi non connessi all'attività agricola
Art. 15.2.3 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici incongrui
Disciplina delle trasformazioni complesse_IUC

Nel caso di demolizione di "edificio incongruo" e sua ricostruzione, si richiede di aumentare la quota di recupero della Superficie coperta fino ad un massimo del 50%, come previsto dall'art.36 comma 5 lett.e della LR 24/2017.Si ritiene inoltre congruo aumentare la percentuale di recupero in maniera inversamente proporzionale alla Superficie coperta dell'edificio incongruo.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che tra gli obiettivi del Piano riveste particolare importanza la sintesi tra le due componenti, la tutela storica e paesaggistica da un lato e il sostegno e promozione delle produzioni agricole di eccellenza dall'altro – componenti che devono, sempre più, interagire e condividere una matrice di valori che fanno riferimento all'identità, la sostenibilità, la riconoscibilità, la competitività.
La disciplina di Piano consente già, attraverso Accordo Operativo (AO) la demolizione dell'immobile e la ricostruzione di una parte non superiore al 10% della stessa, ovvero al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto in altra area ricompresa all'interno del centro aziendale, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso. In caso di applicazione di questa procedura l'area demolita deve essere bonificata e ridestinata alla coltivazione o ad opere di qualificazione ambientale.
Si ritiene non applicabile la medesima normativa per intervento edilizio diretto e neppure le percentuali di ricostruzioni proposte, che contrastano con gli obiettivi di contenimento dell'uso del suolo del Piano.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283022/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.4 - La qualificazione paesaggistica del territorio rurale
Edificato

Si richiede che l'utilizzo di strutture leggere e tecnologie flessibili nella progettazione di edifici di servizio sia "PREFERIBILE" e non obbligatorio.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta, sono stati condotti a partire da quanto previsto dalla Strategia (SQ_V.1) e dagli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) per il Sistema del Territorio agricolo e la sua qualificazione paesaggistica.
Infatti il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha introdotto requisiti di qualità paesaggistica che *"perseguono l'obiettivo di favorire un adeguato inserimento dell'intervento edilizio all'interno del territorio agricolo, al fine di valorizzare il paesaggio rurale reggiano e di migliorare la qualità del centro aziendale, del fabbricato o del complesso edilizio in territorio rurale, compatibilmente con la tutela dei caratteri identitari dei luoghi e la conservazione dei caratteri di valore storico-architettonico, tipologico e testimoniale."*
Il requisito prestazionale, oggetto della richiesta, nella proposta di adozione, concorre, in qualità di prestazione relativa alle "Strutture verticali e orizzontali", al raggiungimento del requisito prestazionale individuato come "85 – EDIFICATO - Caratteri costruttivi" (di cui all'allegato A2 del Regolamento Edilizio), il cui obiettivo è l'adozione e salvaguardia dei caratteri architettonici, costruttivi e materici coerenti con l'identità del contesto paesaggistico, al fine di mantenere leggibili le funzioni del manufatto edilizio ed evitando l'omogeneizzazione e la banalizzazione del paesaggio agricolo.
Si concorda con la richiesta, che non pregiudica né gli indirizzi nè le strategie del più ampio obiettivo di qualificazione paesaggistica del PUG e si modifica la prestazione suddetta inserendo la seguente specifica: "*E' inoltre preferibile l'adozione di strutture leggere e tecnologie flessibili, al fine di aumentare la possibilità di riutilizzare la struttura anche in forme e per usi di versi.*"

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283022/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.4 - La qualificazione paesaggistica del territorio rurale
Spazi aperti

Si richiede di non rendere obbligatorio l'interramento o parziale interramento dei bacini di accumulo, nei casi in cui tale prescrizione contrasti con la perizia geologica o si renda necessario limitare potenziali rischi di inquinamento delle falde acquifere. Si rammenta inoltre che il temine "lagone" si riferisce ai contenitori in terra, di cui è vietata la realizzazione, come previsto dal Regolamento Regionale n.3 del 15/12/2017.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Premesso quanto specificato nella proposta di controdeduzione al subordine n.7 dell'osservazione PG 283022/2021, si concorda con quanto richiesto nel non rendere obbligatorio l'interramento dei bacini di accumulo nei casi suddetti.
Per maggior chiarezza si specifica, all'interno del requisito prestazionale "86 – EDIFICATO – Impianti tecnologici esterni, corpi idrici" (di cui all'allegato A2 del Regolamento Edilizio), che "*L'interramento o parziale interramento potrà essere valutato solo qualora non contrasti con la perizia geologica o con potenziali rischi di inquinamento delle falde acquifere*".

Per quanto riguarda il termine "lagone", in coerenza a quanto disposto Regolamento Regionale n.3 del 15/12/2017, si provvede ad eliminare ogni riferimento all'interno dei requisiti prestazionali, di cui all'allegato A2 del Regolamento Edilizio.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283022/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.4 - La qualificazione paesaggistica del territorio rurale

Si richiede che nello studio di inserimento paesaggistico sia garantita, qualora motivata, la possibilità di delocalizzare parte delle mitigazioni previste (alberi e arbusti) su terreni in proprietà dell'azienda agricola, per la realizzazione di nuove aree boschive o l'implementazione di quelle esistenti, possibilmente in fregio ai canali irrigui (garantendo la presenza di acqua nei periodi estivi).

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Premesso che per ottenere gli obiettivi di sostenibilità e valorizzazione paesaggistica perseguiti dal Piano è fondamentale garantire la centralità, nel contesto rurale, dell'attività imprenditoriale agricola.
L'Imprenditore Agricolo Professionale rappresenta, al contempo, l'operatore specializzato di un settore in forte crescita e dall'elevato valore aggiunto, ma anche fondamentale attore proattivo nella tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio.
Il Piano individua nell'elaborato SQ_P.4 i principali corridoi ecologico ambientali da rinaturalizzare e da potenziare.
La disciplina della qualificazione paesaggistica prevede azioni di rinaturalizzazione della rete ecologica, anche al di fuori del centro aziendale, privilegiando le aree individuate nell'elaborato SQ_P.1 e SQ_P.4.

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare il punto specifico dell'osservazione implicitamente accolto.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **89**
subordine **1**

PROTOCOLLO **283027/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **21**
MAPPALI **284**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.2.1 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela - Tabella punti b), c) e d)

Si richiede che le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici non abitativi di servizio, accessori pertinenziali e produttivi comprendano anche le funzioni residenziali ai ed a2 condizionate da atto d'obbligo alla non cessione dell'immobile per 10 anni.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Per un paesaggio rurale già fin troppo edificato e frammentato, il Piano persegue l'obiettivo di fondo della sua tutela senza ingessare la sua inevitabile evoluzione, ma governandola a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali). Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo.
Inserire usi residenziali all'interno di edifici a funzione originaria non abitativa comporterebbe un aumento del carico urbanistico residenziale non funzionale all'attività agricola, non quantificabile e valutabile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e sostenibili. Il Piano prevede attraverso AO, e quindi attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, la possibilità di riconvertire edifici non più funzionali all'attività agricola anche per funzioni residenziali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **90**
subordine **1**

PROTOCOLLO **283029/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **252**
MAPPALI **351, 356**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.2 - Tessuti urbani a densità medio-bassa

L'osservante si esprime favorevolmente alla disciplina di PUG assunto di cui all'art. 10.2 degli indirizzi disciplinari.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

I tessuti insediativi prevalentemente residenziali, nella predisposizione del QCD del PUG sono stati analizzati partendo dalla lettura del territorio, sia attraverso la pianificazione urbanistica vigente, sia attraverso fotointerpretazioni e sopralluoghi sul posto; sono quindi stati individuati dei criteri per procedere con l'analisi puntuale degli stessi, riconducibili agli aspetti fisici-morfologici, prestazionali-qualitativi e ambientali-paesaggistici. Si sono posti in relazione diversi fattori quali l'età dell'edificato, la tipologia edilizia, la densità abitativa, il volume edificato, l'attribuzione di una stima inerente la classe energetica e sismica, ma anche valutazioni più complesse come permeabilità, vulnerabilità ambientale e sociale e vulnerabilità morfologica alle ondate di calore, tutti criteri che hanno consentito di individuare le diverse tipologie di tessuto.
Tali tipologie hanno costituto la base per l'articolazione in tessuti urbani residenziali differenziati del Sistema dell'Abitare. Tale analisi è stata condotta assumendo poi un criterio di "prevalenza", ovvero ponendo come elemento di raffronto l'isolato in cui sono localizzate le edificazioni, così da poter ricondurre lo studio, dalla frammentazione dei singoli lotti edificati o meno, a considerazioni di natura urbanistica e di inserimento nel contesto per porzioni riconoscibili e generalmente perimetrate dalle viabilità.
L'approfondimento di indagine conseguente alla presentazione di numerose osservazioni inerenti in particolare i tessuti che dalla individuazione AUC 6 del previgente RUE, erano stati in assunzione ricondotti a tessuti A1_A2_A3_A4, nonché la esplicitazione di quanto già espresso nella Osservazione del Servizio Rigenerazione (PG 22216/2022 del 27/01/2022), ha comportato la necessità di riconsiderare alcune delle tipologie attribuite secondo criteri che hanno consentito

una individuazione più corretta e specifica inerente le singole situazioni.
I criteri adottati nella riconsiderazione inerente le singole situazioni contestualizzate e le osservazioni espresse, in merito allo specifico tema, sono stati i seguenti:

a) individuazione all'interno del lotto di intervento di un edificio o di un complesso con valore storico testimoniale con ampi spazi di verde da qualificare e potenziare nella loro componente ecologico-ambientale;

b) lotti posti a confine con il territorio rurale e dotati di ampi spazi verdi di particolare pregio, la cui componente ecologico - ambientale è stata ritenuta significativa;

c) lotti con una prevalenza predominante di superficie permeabile e a verde in rapporto alla parte edificata che necessita di una limitazione nelle possibilità di erigere nuove costruzioni, ad esclusione degli ampliamenti.

In relazione ai punti b) e c) tali tessuti sono stati individuati puntualmente negli elaborati del PUG adottato SQ_D2.1 e SQ_D2.2 con un perimetro e ricondotti ad una specifica disciplina normativa.

Tutto ciò premesso la proposta di PUG in adozione modifica la classificazione dell'area in oggetto, nel senso che ne conferma la individuazione tipo-morfologica come "Tessuto urbano a densità medio-bassa", ma per le considerazioni sopra riportate nonché per la situazione dello stato di fatto, ne modifica graficamente l'individuazione e lo ricollega ad una diversa disciplina, come già preannunciato nella Osservazione del Servizio Rigenerazione (PG 22216/2022 del 27/01/2022), in cui si prefigurava l'inserimento di un articolo denominato "tessuti urbani a densità medio - bassa con aree a verde privato di particolare pregio" con la corrispondente individuazione grafica negli elaborati "SQ_D2.1 e SQ_D2.2 - Disciplina delle Trasformazioni", nei quali viene di conseguenza apportata analoga modifica e che prevede una diversa disciplina di intervento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **91**
subordine **1**

PROTOCOLLO **283302/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 13.3 - Piani Urbanistici Attuativi scaduti da demandare ad accordo operativo

PIANI PARTICOLAREGGIATI DA ASSOGGETTARE AD ACCORDO OPERATIVO
Ex PUA App-15

Si richiede:
- di non demandare i futuri interventi edilizi ad accordo operativo;
- di assoggettare l'ambito ex PUA App-15 alla disciplina di cui all'art. 13.2.2.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

L'osservazione è relativa ad un Planivolumetrico convenzionato del PRG 2001 approvato con determina dirigenziale PG n. 3709 del 23/02/2006 denominato App-15 in località Masone, convenzionato e registrato agli atti al n. 6112 il 23/06/2006 con n.repp. 30028.
Il soggetto attuatore, dal 2006 ad oggi, ha presentato un permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (PG n. 15102/2006) prorogato negli anni e mai completato nell'esecuzione dei lavori. Non sono, invece, stati presentati permessi di costruire relativi agli edifici previsti nel Planivolumetrico convenzionato. Ad oggi, dunque, il Planivolumetrico risulta sostanzialmente non attuato ancorchè sia attiva una SCIA di completamento opere PG n. 125826/2021.
Nell'analisi dello stato di attuazione delle aree di trasformazione del PRG 2001 effettuata in sede di quadro conoscitivo, sono emersi alcuni Piani/Planivolumetrici approvati, convenzionati e scaduti, nella loro validità, che sostanzialmente non sono stati attuati né nella componente edilizia privata e neppure in quella pubblica afferente le opere di urbanizzazione.

L'elaborazione del nuovo Piano persegue obiettivi fortemente indirizzati alla riduzione del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana e alla salvaguardia della biodiversità e degli ecosistemi, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1). In tal senso vengono ridefiniti, laddove i vincoli convenzionali lo consentono, i contenuti progettuali e le modalità di attuazione relative a previsioni programmate dagli strumenti urbanistici previgenti e non attuate.

Tale aggiornamento si rende necessario al fine di attualizzare queste previsioni rispetto ad un contesto socio economico fortemente modificato, orientato al contrasto ai cambiamenti climatici e allo sviluppo sostenibile quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

La disciplina del Titolo 13 - Sistema dei Piani da completare è stata, pertanto, definita a partire da questi obiettivi e differenzia, a seguito dell'analisi del quadro conoscitivo, lo stato di attuazione dei Piani approvati e convenzionati.
All'interno dell'art. 13.2.2 rientrano quei Piani che hanno realizzato e non completato le opere di urbanizzazione e hanno iniziato, anche se non ultimato, l'attuazione privata del Piano. Il Planivolumetrico convenzionato App-15 non rientra nella casistica dell'art.13.2.2 in quanto, come detto, non ha iniziato/ultimato nel parte pubblica del Piano e neppure la parte privata. In riferimento all'attuazione del PUA viene prevista una disciplina speciale di cui al Titolo 17 e vengono in tal senso modificati gli elaborati di Piano.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **283302/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

PIANI PARTICOLAREGGIATI DA ASSOGGETTARE AD ACCORDO OPERATIVO
Ex PUA App-15

Si richiede:
- di non demandare i futuri interventi edilizi ad accordo operativo;
- di assoggettare l'ambito ex PUA App-15 alla disciplina di cui all'art. 13.2.2.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

L'osservazione è relativa ad un Planivolumetrico convenzionato del PRG 2001 approvato con determina dirigenziale PG n. 3709 del 23/02/2006 denominato App-15 in località Masone, convenzionato e registrato agli atti al n. 6112 il 23/06/2006 con n.repp. 30028.
Il soggetto attuatore, dal 2006 ad oggi, ha presentato un permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (PG n. 15102/2006) prorogato negli anni e mai completato nell'esecuzione dei lavori. Non sono, invece, stati presentati permessi di costruire relativi agli edifici previsti nel Planivolumetrico convenzionato. Ad oggi, dunque, il Planivolumetrico risulta sostanzialmente non attuato ancorchè sia attiva una SCIA di completamento opere PG n. 125826/2021.
Nell'analisi dello stato di attuazione delle aree di trasformazione del PRG 2001 effettuata in sede di quadro conoscitivo, sono emersi alcuni Piani/Planivolumetrici approvati, convenzionati e scaduti, nella loro validità, che sostanzialmente non sono stati attuati né nella componente edilizia privata e neppure in quella pubblica afferente le opere di urbanizzazione.

L'elaborazione del nuovo Piano persegue obiettivi fortemente indirizzati alla riduzione del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana e alla salvaguardia della biodiversità e degli ecosistemi, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1). In tal senso vengono ridefiniti, laddove i vincoli convenzionali lo consentono, i contenuti progettuali e le modalità di attuazione relative a previsioni programmate dagli strumenti urbanistici previgenti e non attuate.

Tale aggiornamento si rende necessario al fine di attualizzare queste previsioni rispetto ad un contesto socio economico fortemente modificato, orientato al contrasto ai cambiamenti climatici e allo sviluppo sostenibile quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

La disciplina del Titolo 13 - Sistema dei Piani da completare è stata, pertanto, definita a partire da questi obiettivi e differenzia, a seguito dell'analisi del quadro conoscitivo, lo stato di attuazione dei Piani approvati e convenzionati.
All'interno dell'art. 13.2.2 rientrano quei Piani che hanno realizzato e non completato le opere di urbanizzazione e hanno iniziato, anche se non ultimato, l'attuazione privata del Piano. Il Planivolumetrico convenzionato App-15 non rientra nella casistica dell'art.13.2.2 in quanto, come detto, non ha iniziato/ultimato nel parte pubblica del Piano e neppure la parte privata. In riferimento all'attuazione del PUA viene prevista una disciplina speciale di cui al Titolo 17 e vengono in tal senso modificati gli elaborati di Piano.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **92**
subordine **1**

PROTOCOLLO **283547/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **249**
MAPPALI **206**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.2.1 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela - Tabella punto c)

Si richiede che, per edifici accessori pertinenziali, sia consentito insediare funzioni abitative qualora sia dimostrata la compatibilità dell'intervento ed il mantenimento delle dotazioni minime accessorie pertinenziali.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che non risulta chiara la genesi di costruzione dell'oggetto edilizio ad oggi, dopo varie vicissitudini, classificato quale deposito ex fienile.
Per un paesaggio rurale già fin troppo edificato e frammentato, quale pare il contesto nel quale l'edificio si colloca, il Piano persegue l'obiettivo di fondo della sua tutela, governandola a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali). Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo. Inserire usi residenziali all'interno di edifici a funzione originaria non abitativa comporterebbe un aumento del carico urbanistico residenziale non funzionale all'attività agricola, non quantificabile e valutabile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e sostenibili. Il Piano prevede attraverso AO, e quindi attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, la possibilità di riconvertire edifici non piu funzionali all'attività agricola anche per funzioni residenziali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **93**
subordine **1**

PROTOCOLLO **283562/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **256**
MAPPALI **109, 133, 137, 214, 254**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SP_02** Richieste di trasformazione da tessuti produttivi ad ambiti agricoli

Sintesi Osservazione

Si richiede il ripristino della destinazione agricola di ambito produttivo mono-aziendale in località Gavasseto.
L'osservante è contitolare dell'Azienda Agricola "Orto della Dea" di Debbi Teresa, catastalmente individuata al fg. 270 mappali 7-8-9-10 segnala quanto segue. L'azienda agricola sopra citata è a conduzione familiare, produce e vende direttamente i propri prodotti e negli ultimi anni ha investito sull'attività (installazione dell'impianto di serre). L'area sede dell'azienda agricola confina con l'area oggetto di osservazione. Detta variante urbanistica consentirebbe di fatto l'ampliamento della limitrofa ditta PreGel spa, che già occupa i terreni a nord dell'Azienda Agricola "Orto della Dea" (fg 255 mapp. 161-238-319), con un potenziale aumento di 113.200 mc di volume di edificato.
Si rileva che l'intervento provocherebbe un forte impatto sia sul territorio circostante sia sull'azienda agricola "Orto della Dea", l'aumento di volume è previsto tramite intervento diretto,mentre sarebbe più corretto attuarlo solo a seguito di opportuno piano operativo che ne preveda l'inserimento paesaggistico, l'inserimento ambientale con opportune mitigazioni a tutela delle attività confinanti e non solo, approfondita valutazione dell'impatto acustico, dell'impatto sul sistema fognario di scarico acque bianche e nere, nonché impatto sulla viabilità esistente.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione fa riferimento all'area individuata al foglio 256 mappali 109 e 137 in località Gavasseto, trasformati in sede di assunzione del PUG in tessuto monoaziendale P3 disciplinato dall'art. 11.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).
La trasformazione dell'area da AVP – *ambito agricolo ad alta vocazione produttiva* a *P3 - tessuto* monoaziendale è avvenuto a seguito di richiesta di variante al Piano Strutturale Comunale (PG 154836/2021) formulata dalla ditta Pregel Spa a nord ovest dei mappali in oggetto. La richiesta era motivata:
- prioritariamente dalla necessità di realizzare una strada di collegamento diretto tra via Anna Frank e l'insediamento produttivo Pregel senza passare da via Comparoni, diminuendo di conseguenza il traffico di attraversamento della frazione da parte dei mezzi pesanti. La richiesta, dopo attenta valutazione con il servizio mobilità, era stata giudicata di interesse proprio per l'azione di decongestionamento di via Comparoni a beneficio dell'intera collettività insediata nella frazione. Il Piano d'altronde pone attenzione a cogliere, *attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità, le opportunità di rigenerazione dei tessuti insediativi della residenza e del sistema produttivo, integrando le politiche urbane con quelle di scala territoriale*. Inoltre tale nuova viabilità offre maggiori garanzie di in termini di sicurezza della accessibilità all'area, nonché di efficienza nella movimentazione interna di merci e persone;
- secondariamente dalla necessità di ampliare ad est il magazzino-deposito dell'attività per consentire all'azienda di ottimizzare il proprio ciclo produttivo qualificando ulteriormente la propria attività.
Premesso, dunque, che tra gli obiettivi del Piano coesistono azioni rivolte sia alla creazione di *un contesto favorevole per nuovi investimenti ad elevato contenuto tecnologico ed occupazionale, avendo particolare attenzione ai temi dell'innovazione, del miglioramento ambientale, della sicurezza del lavoro sia al sostegno e promozione delle produzioni agricole di eccellenza portatori di valori che fanno riferimento all'identità, la sostenibilità, la riconoscibilità, la competitività* tutti elementi ben rappresentati dalla richiesta di variante al PSC sopraccitata, sia azioni rivolte alla salvaguardia e promozione delle attività agricole insediate attraverso l'introduzione di specifici incentivi ed il rispetto di requisiti prestazionali ecologico ambientali.
Nell'ambito di questo delicato equilibrio si concorda con l'opportunità di individuare differenti modalità per l'eventuale ampliamento dell'azienda nell'ottica della salvaguardia dei valori agricoli e ambientali del territorio. In particolare il procedimento unico previsto dall'art. 53 comma 1 lett. b della L.R. 24/2017 consente "*interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività*". Sarà dunque il procedimento unico, in tutt'uno con gli Enti chiamati ad intervenire nell'approvazione dell'ampliamento, ad assicurare e valutare la sostenibilità ambientale e territoriale dell'eventuale ampliamento proposto, nel momento in cui il procedimento verrà attivato dall'azienda.
Si ritiene invece di interesse per la frazione di Gavasseto, nonché per la sicurezza dell'accessibilità all'area e della movimentazione interna, la realizzazione della connessione viaria tra via Anna Frank e l'insediamento produttivo Pregel che verrà gestito attraverso scheda speciale d'intervento, nel rispetto del minimo consumo di suolo finalizzato esclusivamente all'individuazione del tracciato viario.
Si ripristina dunque la destinazione ad AVP – *ambito agricolo ad alta vocazione produttiva per i* catastali individuati *al* foglio 256 mappali 109 e 137 sopra i quali verrà apposto il n. 35 riferito a scheda speciale normativa per la regolazione della realizzazione della strada di collegamento via Anna Frank (mappale 319).
Per quanto riguarda la sentenza di giudizio di causa civile n.2114/2021 relativa al diritto di prelazione da parte delle aziende agricole confinanti, si precisa che il ricorso proposto da Alfredo Mazzini è stato respinto.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **94**
subordine **1**

PROTOCOLLO **283563/2021**
DATA **27/12/2021**

FOGLI **69**
MAPPALI **79, 217**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.2.3 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici incongrui

Si richiede che per l'immobile sito in via Rinaldi 116 in località Cavazzoli sia consentito realizzare cambio d'uso da ufficio a residenza e frazionare l'alloggio esistente in due unità.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si è proceduto ad approfondire e valutare, sulla base delle osservazioni pervenute, l'aggiornamento della puntuale localizzazione delle attività operanti sul territorio comunale, relative ad insediamenti produttivi legittimamente in essere in ambito agricolo, in relazione allo stato di fatto esistente.
La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte consente, nel caso in esame, la riconfigurazione della relativa perimetrazione territoriale, escludendo dalla stessa gli immobili non destinati alle attività produttive, per i quali si prevede pertanto l'applicazione della disciplina per il recupero edilizio ed il cambio d'uso relativa agli edifici esistenti in zona agricola.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **95**
subordine **1**

PROTOCOLLO **283888/2021**
DATA **28/12/2021**

FOGLI **233**
MAPPALI **1211, 1213, 1299, 1301, 1267, 1298**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_05** Richieste di ripristino di ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC

Sintesi Osservazione

Si richiede che le previsioni di trasformazione dell'ambito comprendano, oltre alla ricollocazione TAV, anche le potenzialità edificatorie di cui all'ambito ANS4-6 del POC previgente.

Ricorso TAR rg 45/2021.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

L'osservazione è relativa ad un'area (denominata ANS4-6 in località San Rigo) inserita quale territorio urbanizzabile nella programmazione del Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9170 P.G./52 I.D. in data 17 marzo 2014 divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 119 del 23 aprile 2014. Il 23 aprile 2014 hanno acquisito efficacia anche le Norme Tecniche di Attuazione del POC (Elaborato PO.3), che all'articolo 5 comma 4 contengono la disciplina relativa all'"entrata in vigore/efficacia del POC". "*Trascorsi i termini di validità del POC perdono efficacia le previsioni in esso contenute relativamente a tutti gli interventi per i quali, alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stata approvata specifica convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso PUA/PPC o attraverso attuazione diretta, secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, in base alla specifica modalità attuativa definita per i singoli interventi nell'elaborato PO.4.1 Schede norma degli interventi*".
L'approvazione del POC è stata preceduta dalla acquisizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della l.r. 20/2000 mediante il quale i proprietari delle aree inserite nel comparto ANS4-6 hanno definito le condizioni per l'inserimento in POC delle aree interne al comparto, facendo propria la disciplina prevista dal POC anche per quanto attiene il richiamato articolo 5 comma 4.
Allo scadere del termine di vigenza del POC in data 23 aprile 2019, non essendo ancora stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ANS4-6 in località San Rigo, né la relativa convenzione urbanistica, né alcun atto unilaterale d'obbligo, ha trovato applicazione la disposizione di cui al citato art. 5 comma 4 delle NTA del POC e, dunque, hanno perso di efficacia le previsioni in esso contenute relative (anche) all'intervento in oggetto.
In questo contesto è intervenuta l'assunzione del PUG.
Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
Il richiesto ripristino della potenzialità edificatoria prevista in territorio urbanizzabile dalla pregressa disciplina del POC, integrerebbe consumo di suolo di un'area non edificata.
L'articolo 5.6 delle Norme di Attuazione del PSC classificava l'area quale ambito urbanizzabile destinato prevalentemente alla funzione residenziale, interessato "*da previsioni di trasformazione*

urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi". Interventi di espansione volti all'insediamento di residenze non sono consentiti dal vigente assetto normativo (articolo 5 comma 3 l.r. 24/2017: "*il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie: a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale; b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento*"; nessuna delle fattispecie derogatorie ricorre nel caso di specie).
In disparte l'applicazione della disciplina speciale in funzione della ricollocazione delle volumetrie e superfici interessate dalle aree TAV, l'area in esame non è ascrivibile ad alcuna fattispecie considerata dall'articolo 32 della l.r. 24/2017 quale componente del TU. Il medesimo articolo 32, al comma 3, chiarisce l'esclusione dal TU anche di quelle aree rurali che siano "*intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche una elevata contiguità insediativa",* con ciò evidenziando la precisa volontà del legislatore regionale di non consentire l'espansione del TU nel territorio rurale neppure in presenza di enclave ricomprese tra una pluralità di aree urbanizzate. Ancora, il comma 4 dell'articolo 32 della l.r. 24/2017 evidenzia: "*In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con il riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 1*". L'individuazione del TU, di conseguenza, non è contestuale alla assunzione o alla adozione del PUG, ma retroagisce al dicembre 2017. La norma fornisce una chiara linea di indirizzo in ordine al percorso di transizione tra le scelte urbanistiche ispirate al modello definito dalla legge regionale 20/2000 e gli obiettivi definiti dalla legge regionale 24/2017 in relazione al contenimento dell'espansione e alla esclusione della sua percorribilità per la realizzazione di ulteriori insediamenti residenziali.
Sempre per quanto attiene il tema del consumo di suolo, è ancora la legge regionale che definisce gli interventi che concorrono al consumo di suolo, all'art. 6 comma 5: "*Previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo di cui al comma 1 le aree che, dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono utilizzate per la realizzazione: opere pubbliche di rilievo sovracomunale e di opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico; interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricato o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale; nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo, di cui all'articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014.n. 14 (Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna) o che presentino i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2014 come specificati con apposita deliberazione dell'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale; rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124); parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali; di fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole; interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, demoliti ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e).*
La fattispecie oggetto della osservazione non rientra in alcuna tra le ipotesi contemplate dalla norma per la esclusione del computo del consumo di suolo, escludendosi anche per questa che la modifica proposta tramite l'osservazione sia compatibile con le indicazioni e gli obiettivi definiti dalla disciplina vigente. La legge regionale 24/2017, nell'individuare il contenimento del consumo di suolo quale "*bene comune e risorsa non rinnovabile*", non esprime una mera tendenza, ma un vero e proprio dovere per la pianificazione urbanistica, secondo quanto nel dettaglio definito dagli articoli 5 e 6. L'osservazione si pone in netta antitesi rispetto a quanto previsto dalla legge regionale e recepito dallo strumento di pianificazione. Per quanto attiene la considerazione inerente la pendenza di un procedimento giurisdizionale, l'osservante ha presentato ricorso (acquisito agli atti del Comune al PG n. 34431 del 09/02/2021) avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna – sezione distaccata di Parma. Ad oggi il TAR non ha pronunciato alcuna sentenza od ordinanza in relazione al ricorso predetto.
Non sussistono di conseguenza i presupposti di alcun potenziale pregiudizio ad un giudicato che, allo stato, non sussiste.

PROTOCOLLO **285050/2021**
DATA **29/12/2021**

FOGLI **247**
MAPPALI **562**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Villa Bagno in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

La richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Monviso, in località Bagno, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

L’area è infatti più verosimilmente ricompresa all’interno della definizione dell’art. 32 comma 3: “*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un’elevata contiguità insediativa;…*”.

Il PUG, nella definizione del TU, ha escluso gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta infatti che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **97**
subordine **1**

PROTOCOLLO **285116/2021**
DATA **29/12/2021**

FOGLI **73**
MAPPALI **102, 184**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 9.1 - Ambiti di riqualificazione strategica

Si richiede che negli Indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) e nella scheda di Ambito 9.1A (elaborato SQ_L.2) venga precisato che tali interventi potranno essere effettuati mediante un Accordo Operativo limitato all'ambito corrispondente all'area di proprietà, autonomo e indipendente dalle altre proprietà ricomprese nell'ampio Ambito 9.1A, e configurando conseguentemente la stessa area in analogia ai Tessuti Terziari Polifunzionali P4.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si concorda con la possibilità di poter attuare la riqualificazione del sistema degli ambiti da riqualificare e più in generale gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO) per fasi successive qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica. L'art.2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) viene in tal senso modificato.
Per quanto riguarda invece l'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire nell'elaborazione dell'accordo operativo, si fa presente che il mix di funzioni inserite all'interno della scheda progetto sono indicative in coerenza con i principi della LR 24/2017, che *all'art. 24 comma 2.b "le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica"*. Gli obiettivi di qualità inseriti (tra cui il mix di funzioni) all'interno dell'Album degli ambiti da assoggettare ad AO o PDCC non possono quindi dettagliare le funzioni insediabili e fare riferimento agli usi definiti per la città da qualificare- produzione, se non con le definizioni generiche inserite nelle schede, che comunque nel caso specifico prevede: "*Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono direzionali, terziarie e di servizio. Sono, inoltre, ammissibili anche funzioni produttive purché riferite a tecnologie a basso impatto ambientale compatibili con il contesto urbano. Le funzioni non dovranno prevedere spazi di deposito esterno che impattino sulla qualità paesaggistica e il riordino urbano richiesto dalla Strategia*".

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **285116/2021**
DATA **29/12/2021**

FOGLI **73**
MAPPALI **102, 184**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1A: Zona Nord

Si richiede che negli Indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) e nella scheda di Ambito 9.1A (elaborato SQ_L.2) venga precisato che tali interventi potranno essere effettuati mediante un Accordo Operativo limitato all'ambito corrispondente all'area di proprietà, autonomo e indipendente dalle altre proprietà ricomprese nell'ampio Ambito 9.1A, e configurando conseguentemente la stessa area in analogia ai Tessuti Terziari Polifunzionali P4.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si concorda con la possibilità di poter attuare la riqualificazione del sistema degli ambiti da riqualificare e più in generale gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO) per fasi successive qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica. L'art.2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) viene in tal senso modificato.
Per quanto riguarda invece l'elaborato SQ_L.2 che individua Strategie, Obiettivi, Azioni da perseguire nell'elaborazione dell'accordo operativo, si fa presente che il mix di funzioni inserite all'interno della scheda progetto sono indicative in coerenza con i principi della LR 24/2017, che *all'art. 24 comma 2.b "le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica"*. Gli obiettivi di qualità inseriti (tra cui il mix di funzioni) all'interno dell'Album degli ambiti da assoggettare ad AO o PDCC non possono quindi dettagliare le funzioni insediabili e fare riferimento agli usi definiti per la città da qualificare- produzione, se non con le definizioni generiche inserite nelle schede, che comunque nel caso specifico prevede: "*Le funzioni verso cui orientare la riqualificazione sono direzionali, terziarie e di servizio. Sono, inoltre, ammissibili anche funzioni produttive purché riferite a tecnologie a basso impatto ambientale compatibili con il contesto urbano. Le funzioni non dovranno prevedere spazi di deposito esterno che impattino sulla qualità paesaggistica e il riordino urbano richiesto dalla Strategia*".

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **98**
subordine **1**

PROTOCOLLO **285260/2021**
DATA **29/12/2021**

FOGLI **87**
MAPPALI **72, 206**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DS_01** Richieste di nuove previsioni di delocalizzazione

Sintesi Osservazione

Si richiede il trasferimento di capacità edificatoria (ca. 290 mq di Sc) da tessuto residenziale in località Pieve Modolena. Cessione dell'area di trasferimento per destinazione a Verde Pubblico.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

L'analisi di valutazione di coerenza delle richieste di individuazione di specifici ambiti di delocalizzazione, che possono essere liberati dalle volumetrie esistenti o dalle capacità edificatorie previste dal Piano, nonché da usi urbanisticamente incompatibili, e destinate a usi pubblici e/o privati sostenibili, è finalizzata alla definizione pianificatoria di un miglioramento dell'equilibrio urbanistico, ambientale e paesaggistico del territorio.
La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte consente, nel caso in esame, con specifico riferimento allo stato dei luoghi, di riconoscere le aree edificabili esistenti come ambiti nel quale promuovere e programmare, attraverso l'acquisizione e la destinazione degli stessi a verde pubblico, l'implementazione delle dotazioni ecologiche, il risanamento ed il potenziamento degli ecosistemi, la creazione di corridoi ecologici ed il raccordo tra i servizi ecosistemici presenti nell'ambito urbano. Proprio sul lotto oggetto di osservazione l'elaborato SQ_P.6 individuava un corridoio ecologico da potenziare e mantenere.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **285260/2021**
DATA **29/12/2021**

FOGLI **103**
MAPPALI **838, 1028**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DS_01** Richieste di nuove previsioni di delocalizzazione

Sintesi Osservazione

Si richiede la ricollocazione della capacità edificatoria (ca. 200 mq di Sc) in zona agricola in località Pieve Modolena (volontà di recupero fabbricati rurali di servizio esistenti).

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

La conseguente valutazione di coerenza di immobili esistenti quali ambiti di ricollocazione delle volumetrie trasferite di cui al precedente punto specifico dell'osservazione è basata sulla necessità di configurare un assetto territoriale congruente con l'ambito di riferimento, privilegiando contesti già edificati, scongiurando perciò il consumo di suolo, perseguendo l'obiettivo strategico della rigenerazione, senza creare scompensi al sistema delle dotazioni territoriali e salvaguardando al contempo le peculiarità paesaggistiche ed ambientali della zona.
A tal fine si ritiene condivisibile l'individuazione degli ambiti di ricollocazione proposti, per il recupero (RE e CD) ad usi residenziali di edifici esistenti, all'interno del volume esistente ebdunque senza consumo di ulteriore suolo, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area di trasferimento.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **99**
subordine **1**

PROTOCOLLO **286359/2021**
DATA **30/12/2021**

FOGLI **232**
MAPPALI **298, 299**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art.2.6 - Valutazione degli accordi operavi, dei piani attuativi di iniziava pubblica e dei permessi di costruire convenzionati

Si richiede che la valutazione dell'AO sia esplicitata attraverso indicatori oggettivi e certi, in quanto a oggi secondo l'osservante non risulta possibile accertare quale "premialità trasformativa" è assegnata all'area qui in oggetto, in riferimento alle schede valutative contenute nell'elaborato "VS.5_valutazione e monitoraggio".
Ciò premesso, sebbene espresso in parametro di volume e non più di superficie, si chiede il mantenimento della potenzialità edificatoria espressa dall'indice di utilizzazione fondiaria di 0,36 mq/mq.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che, come previsto dalla LR 24/2017 all'art. 24 comma 2.b, "*le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica*".
E ancora all'art. 26 LR 24/2017: "*l'attribuzione di diritti edificatori compete:*
a) agli accordi operativi e ai piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38, i quali attuano le previsioni generali del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione;
b) al PUG, limitatamente alla disciplina degli interventi attuabili per intervento diretto,…"

Gli obiettivi di qualità inseriti all'interno dell'Album degli ambiti da assoggettare ad AO o PDCC non possono quindi dettagliare le funzioni insediabili se non con le definizioni generiche inserite nelle schede, che comunque nel caso specifico prevede l'insediabilità della funzione ricettiva, congiuntamente ad altre funzioni quali la residenza, il terziario e i servizi pubblici/privati nella logica della città 15 minuti. Il punto dell'osservazione per quanto di competenza del Piano si ritiene implicitamente accolto.

L’art. 2.6 degli Indirizzi disciplinati (SQ_D.1) e l’art.12.4.2 dell’elaborato VS.5 della VAS/ValSAT sono stati integrati per meglio esplicitare la modalità di valutazione della proposta di AO demandata alla e gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella Strategia.
I criteri e i parametri per la valutazione sono contenuti in una tabella esplicativa delle diverse qualità che verranno considerate nella valutazione della proposta: qualità urbana; qualità dello spazio pubblico; qualità sociale; qualità ecologico ambientale; qualità paesaggistica; qualità economica. L’esito della valutazione porta dunque alla possibilità di accedere ad una premialità trasformativa incrementale che va a premiare in termini volumetrici le proposte progettuali che meglio rispondono alle esigenze dei singoli ambiti. Termini volumetrici che non sono predeterminati per coerenza con la Legge regionale come anticipato in premessa. Sarà la qualità della proposta che determinerà la possibilità edificatoria secondo le tre premialità prestabilite.
Inoltre è stato predisposto un apposito elaborato integrativo al Regolamento Edilizio denominato “Disposizioni Organizzative” che esplicita le modalità e tempistiche di presentazione e istruttoria degli accordi operativi, e dei permessi di costruire convenzionati.
Il punto dell’osservazione si ritiene implicitamente accolto.

Per quanto riguarda la modalità di misura alla base del Piano, il volume, la decisione di cambiare la modalità di misura delle trasformazioni edilizia nella città consolidata ha l’obiettivo di rendere omogenee e semplici le attività istruttorie e più efficace l’attività di controllo edilizio coerentemente con gli strumenti legislativi o regolamentari sovraordinati.
Partendo dai provvedimenti regionali che unificano una volta per tutte l’unità di misura dell’edificazione, le “Definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia”, occorre che lo scenario di riferimento per l’applicazione di parametri e conteggi urbanistici ed edilizi sia il più possibile univoco e privo di anomalie o specifiche definizioni valide solo a livello locale. Inoltre individuare il volume come parametro edilizio di riferimento è una chiara scelta di indirizzare le azioni del Piano verso la rigenerazione urbana dell’esistente dove recuperare il volume significa riammodernare e qualificare il tessuto urbano esistente a fronte di una precedente stagione caratterizzata da indici di superficie che governavano l’espansione nel territorio agricolo.
La scelta va ricondotta quindi ai suoi effetti sul processo edilizio, le abitudini costruttive e la qualità degli edifici, evitando di mescolarla impropriamente con eventuali discussioni sull’entità dell’edificazione ammessa nei diversi ambiti nei quali è consentita la saturazione dell’indice.
La norma dell’art.2.6 come per i tessuti della città da qualificare, è stata modificata inserendo un minimo incremento volumetrico di 0,2 mc/mq rispetto a quanto già previsto nella disciplina confermando, nella sostanza, la capacità edificatoria previgente se si ipotizza una altezza media dei piani pari a 3mt. Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **100**
subordine **1**

PROTOCOLLO **1020/2022**
DATA **04/01/2022**

FOGLI **211**
MAPPALI **1527**

Elaborato di PUG **SQ_D.3b** **Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale**

Categoria **TS_02** Richieste di modifica tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la possibilità di poter ristrutturare un edificio adibito a deposito agricolo adiacente l'abitazione, avendo la possibilità di ricavare unità abitativa per i due figli.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di poter ristrutturare il fabbricato adibito a deposito, sono stati condotti a partire da quanto previsto dagli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1) - Sistema del Territorio agricolo e dalla disciplina degli immobili rurali di interesse - edifici di valore storico-tipologico.
Il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017 all'art.36 comma 2 e comma 5, lettera a), a partire da una analisi valutativa dello stato di fatto rispetto alle funzioni residenziali in territorio rurale, persegue il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, per soddisfare le esigenze abitative, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Per interventi sul patrimonio edilizio non soggetto a vincolo di tutela, il PUG persegue il recupero a fini residenziali del solo patrimonio esistente con originaria funzione abitativa, attraverso l'utilizzo dell'intero volume per gli interventi di ristrutturazione e la definizione di un numero adeguato di unità immobiliari ricavabili negli interventi di recupero. Tale indirizzo è finalizzato a perseguire la sostenibilità degli investimenti e al contempo un minore impatto sul territorio, anche ai fini del contenimento del carico urbanistico e del consumo di suolo.
Pertanto, in coerenza anche con l'art.36 comma 5, lettera b) della LR 24/2017, il PUG per gli edifici non tutelati con originaria funzione diversa da quella abitativa consente interventi di recupero, che devono risultare compatibili con la conservazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, non prevedendo per tali fabbricati la funzione abitativa.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **101**
subordine **1**

PROTOCOLLO **2395/2022**
DATA **07/01/2022**

FOGLI **211**
MAPPALI **596**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area destinata a dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale ad attrezzature sanitarie di livello generale. Finalità di omogeneizzare tale area di proprietà privata con i contesto principale di riferimento così come ora individuato dal PUG. Opportunità di futuro utilizzo dello stesso al fine di migliorare la dotazione di parcheggi al servizio dell'attività alberghiera e sanitaria collocata sui mapp. 23 e 24, il tutto da attuarsi in continuità con il parcheggio già esistente sul mapp. 3, nel pieno rispetto delle alberature presenti e al fine di decongestionare l'attuale parcheggio non regolato sulla pubblica via, anche e spesso con presenza di mezzi altamente ingombranti quali pullman e auto con rimorchio.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana.
La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua l'area come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale" in cui, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale. L'area inoltre costituisce elemento della rete ecologica in urbanizzato e più precisamente collegamento ecologico esistente, che la Strategia stessa individua come "connessione da mantenere" (elaborato SQ_P.5). Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico hanno infatti classificato l'area come "collegamento ecologico esistente adeguato", classe che raggruppa i collegamenti che presentano buone caratteristiche dal punto di vista dell'estensione e/o della copertura vegetazione. Si evidenzia inoltre l'importanza del ruolo che l'area svolge come collegamento tra gli altri elementi della rete ecologica, quali ad esempio il nodo privato a valenza ecologica presente a sud e il sistema di connessioni ecologiche lungo via Martiri della Bettola. Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali e pertanto la destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **2395/2022**
DATA **07/01/2022**

FOGLI **211**
MAPPALI **24**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_02** Richieste di modifica di classificazione interna ai sistemi della città pubblica

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area destinata ad infrastrutture stradali a servizi e attrezzature sanitarie di livello generale. Finalità di omogeneizzare tale area di proprietà privata con il contesto principale di riferimento così come ora individuato dal PUG.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua l'area all'interno del "Sistema delle reti – infrastrutture grigie", in quanto elemento complementare delle infrastrutture per la mobilità, costituito da uno spazio destinato a marciapiede, da elementi di arredo urbano (tra cui panchine) e un'area a verde.
Infatti, analizzando l'assetto morfologico e le caratteristiche strutturali dell'area, si evidenzia come questa si configuri come uno spazio accessorio alla sede stradale esistente, con funzioni di filtro tra la viabilità e l'attrezzatura sanitaria di livello generale di Villa al Poggio, rispondendo pertanto alle caratteristiche e alle funzioni proprie delle aree del "Sistema delle reti".
La configurazione proposta dall'osservazione non apporterebbe alcun miglioramento funzionale e strutturale del sistema integrato di attrezzature e servizi della città pubblica, prefigurando al contempo un possibile peggioramento nell'assetto dell'area dal punto di vista funzionale e fruitivo, comportando l'eventuale compromissione e/o perdita di quegli elementi, oggi presenti, che concorrono alla sistema delle dotazioni territoriali e allo qualità dello spazio urbano del quartiere (percorso pedonale, arredi urbani, fascia inerbita).

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **2395/2022**
DATA **07/01/2022**

FOGLI **211**
MAPPALI **23**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 3.1 - Il sistema dei servizi pubblici e privati

Si richiede che nelle aree individuate come Dsus sia consentito insediare funzioni *b)turistico ricettive* ed *a)residenziali*. L'osservante evidenzia che nel PUG assunto è fatto divieto di insediare tali usi quando invece nel mappale 23 storicamente è insediata oltre ad una struttura sanitaria per anziani ("Villa al Poggio") anche una importante struttura alberghiera ("Park Hotel"). Parimenti, sempre secondo l'osservante, proprio per questa integrazione dell'edificio in una zona esclusivamente residenziale di pregio e data la conformazione della struttura che si presterebbe ad una eventuale futura riconversione ad uso prettamente residenziale dell'edificio, nell'ottica di una richiesta del mercato immobiliare di ulteriori alloggi nella zona e data la grave crisi del settore alberghiero, si ritiene opportuno non precludere anche nel breve periodo la possibilità normativa di poter riconvertire parte dell'edificio ad abitazioni per dare risposta anche alla attuale grande richiesta di alloggi in affitto per studenti che ora non trova sul mercato situazioni decorose con prezzi adeguati anche per lavoratori itineranti e/o operatori, pazienti o loro familiari del vicino Arcispedale/Core o della Casa di Cura Villa Verde.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta in esame hanno preso in considerazione sia la destinazione dell'area e il contesto di riferimento sia la le sfide e gli obiettivi che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si è posto.
In considerazione dello stato di fatto dell'area in cui è già presente la struttura alberghiera, si considera la richiesta coerente con lo stato dei luoghi e con le sfide del PUG, che articolando la Strategia in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività) e in due obiettivi (rigenerazione urbana e cura della città), considera la rigenerazione urbana l'unica opportunità per far crescere e rinnovare la città, limitando le trasformazioni urbane unicamente al riuso, riqualificazione e rigenerazione della città esistente. Inoltre il PUG, all'interno dalla Strategia urbana (SQ_V.1) inserisce tra i suoi obiettivi proprio il tema della "*domanda abitativa*" e prevede, all'interno della Strategia, di dare risposta a tale tema attraverso l'introduzione di normative edilizie incentivanti e flessibili, collegata alle modifiche demografiche, sociali e alle nuove opportunità offerte dalla città (studenti universitari).

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione, prevedendo che nell'area in oggetto, in via De Ruggiero, siano ammesse funzioni residenziali e turistico ricettive.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **102**
subordine **1**

PROTOCOLLO **13570/2022**
DATA **14/01/2022**

FOGLI **121**
MAPPALI **674, 675, 686**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **PC_01** Richieste di stralcio da piani demandati ad accordo operativo e trasformazione in tessuti in corso di formazione sulla base di PUA

Sintesi Osservazione

Si richiede l'ampliamento dell'area individuata come Tessuti in corso di formazione sulla base di PUA scaduti con opere di urbanizzazione non collaudate – Ti2-7+Ti8 sub K.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città. L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Il perimetro del territorio urbanizzato, è stato ridefinito, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) coerenti con le strategie del nuovo Piano. In particolare il sistema della città da completare (Titolo 13) è stato definito sull'analisi condotta in fase di QCD, differenziando lo stato di attuazione dei PUA approvati e con convenzione vigente (art. 13.1) e approvati convenzionati ma scaduti nella validità convezionale (art.13.2).
I PUA ricompresi nella disciplina dell'art. 13.2 sono quei piani la cui attuazione della quota parte pubblica e privata è stata in parte portata a termine collaudando e cedendo le opere di urbanizzazione (art. 13.2.1) ovvero deve essere ultimata (art. 13.2.2).
Solo la parte del comparto K che ha avuto una funzionalità parziale delle opere di urbanizzazione è stato ricompreso all'interno dell'art. 13.2.2. Il restante comparto, in funzione dell'analisi condotta in fase di elaborazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD), dovrà sottostare a quanto previsto dall'art. 13.3.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **103**
subordine **1**

PROTOCOLLO **13574/2022**
DATA **14/01/2022**

FOGLI **248**
MAPPALI **173, 174, 175, 352, 474, 475, 476**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_08** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti produttivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Bagno in tessuto produttivo.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

La facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene inoltre preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali. All'art. 2.7 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) si individua inoltre quale ambito privilegiato, l'Area Nord: "*La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattvità*".

La richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area situata lungo via Cartesio, in località Bagno, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

Si precisa inoltre che le aree in oggetto erano già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo periurbano" e in porzione minore come "Ambito ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi una porzione di tali aree come "Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N1)", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Si precisa infine che il Procedimento unico, di cui all'art. 53 della LR 24/2017, consente di valutare interventi di ampliamento di aziende insediate all'interno del territorio urbanizzato, qualora funzionale alla qualificazione dell'attività imprenditoriale, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **13574/2022**
DATA **14/01/2022**

FOGLI **248**
MAPPALI **173, 174, 175, 352, 474, 475, 476**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_07** Richieste di individuazione di nuove infrastrutture grigie

Sintesi Osservazione

Si richiede inoltre la trasformazione di area agricola in località Bagno in infrastrutture per la viabilità. Si propone di utilizzare il varco per attraversamento nuova tangenziale di Rubiera con Via Emilia.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

La LR 24/2017 richiama all'interno di più articoli il concetto di ideogrammaticità della rappresentazione del Piano Urbanistico Generale (PUG).
All'art. 24 si chiarisce ad esempio che "*la cartografia relativa ai contenuti strategici dei piani territoriali deve avere carattere ideogrammatico*" così come "*lo schema di assetto del territorio urbanizzato, individua, con una cartografia a carattere ideogrammatico, le parti della città*" (art. 33). L'articolato dimostra pertanto che, coerentemente con l'obiettivo di non conformatività delle indicazioni del PUG, la rappresentazione delle strategie del Piano deve essere puramente ideogrammatica e quinidi non localizzativa.
Nel PUG assunto si è deciso pertanto di utilizzare segni ideogrammatici per quegli assi viabilistici sui quali la Strategia propone obiettivi di rifunzionalizzazione, in considerazione della loro ridotta funzionalità. Tra gli obiettivi strategici che il PUG si pone (SQ_V.1), vi è infatti il completamento del sistema infrastrutturale principale attraverso: la chiusura dell'anello delle tangenziali; il completamento della Via Emilia bis verso il casello di Campegine; la nuova Via Emilia bis verso est tangenziale a Masone e Bagno; la nuova complanare di Via Gramsci a servizio dell'RCF Arena, dello Stadio e della Stazione AV Mediopadana; la quarta corsia A1 e il Casello Reggio Est; le Tangenziali di Rivalta e Fogliano.
La Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2.1) individua pertanto tra le viabilità da rifunzionalizzare, l'infrastruttura viabilistica corrispondente al tratto est della via Emilia, il cui tracciato alternativo (Tangenziale a Masone e Bagno) dovrà essere definito in una fase successiva, con un apposito progetto di opera pubblica di competenza delle amministrazioni proprietarie, nel rispetto di quanto indicato dalle disposizioni sovraordinate in materia.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **104**
subordine **1**

PROTOCOLLO **14533/2022**
DATA **17/01/2022**

FOGLI **256**
MAPPALI **214**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_08** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti produttivi

Sintesi Osservazione

Si richiede inoltre la trasformazione di area agricola in località Gavasseto in tessuto produttivo per far coincidere il confine di zona con quello catastale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

L'osservazione fa riferimento all'area individuata al foglio 256 mappali 109 e 137 in località Gavasseto, trasformati in sede di assunzione del PUG in tessuto monoaziendale P3 disciplinato dall'art. 11.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).
La trasformazione dell'area da AVP – *ambito agricolo ad alta vocazione produttiva* a *P3 - Tessuto monoaziendale* è avvenuto a seguito di richiesta di variante al Piano Strutturale Comunale (PG 154836/2021) formulata dalla ditta Lares del gruppo Pregel a nord ovest dei mappali in oggetto.
Premesso dunque che tra gli obiettivi del Piano coesistono azioni rivolte sia alla creazione di *un contesto favorevole per nuovi investimenti ad elevato contenuto tecnologico ed occupazionale, avendo particolare attenzione ai temi dell'innovazione, del miglioramento ambientale, della sicurezza del lavoro sia al sostegno e promozione delle produzioni agricole di eccellenza portatori di valori che fanno riferimento all'identità, la sostenibilità, la riconoscibilità, la competitività.*
Nell'ambito di questo delicato equilibrio si ritiene opportuno demandare a modalità maggiormente attente alle modalità di ampliamento dell'azienda nell'ottica del minor consumo di suolo e della salvaguardia dei valori agricoli e ambientali del territorio. In particolare il procedimento unico previsto dall'art. 53 comma 1 lett. b della L.R. 24/2017 consente *"interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività".*

Sarà dunque il procedimento unico, in tutt'uno con gli Enti chiamati ad intervenire nell'approvazione dell'ampliamento, ad assicurare e valutare la sostenibilità ambientale e territoriale dell'ampliamento proposto, nel momento in cui il procedimento verrà attivato dall'azienda.

Si ritiene invece di interesse per la frazione di Gavasseto, nonché per la sicurezza dell'accessibilità all'area e della movimentazione interna, la realizzazione della connessione viaria tra via Anna Frank e l'insediamento produttivo Pregel che verrà gestito attraverso scheda speciale d'intervento, nel rispetto del minimo consumo di suolo finalizzato esclusivamente all'individuazione del tracciato viario.

Si ripristina dunque la destinazione ad *AVP – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva per i* catastali individuati al foglio 256 mappali 109 e 137 sopra i quali verrà apposto il n. 35 riferito a scheda speciale normativa per la regolazione della realizzazione della strada di collegamento via Anna Frank- mappale 319.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **105**
subordine **1**

PROTOCOLLO **14535/2022**
DATA **17/01/2022**

FOGLI **61**
MAPPALI **461, 502**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Villa Cella in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Lionello Brindani, in località Cella, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **106**
subordine **1**

PROTOCOLLO **14537/2022**
DATA **17/01/2022**

FOGLI **62**
MAPPALI **562, 564**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Villa Cella in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Pellizza da Volpedo, in località Cella, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo periurbano": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS4", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **14768/2022**
DATA **17/01/2022**

FOGLI **175**
MAPPALI **69, 398**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1G: Ex Casa di riposo Ospizio

Si richiede di modificare il mix funzionale previsto dalla scheda di Ambito confermando le stesse funzioni, dati e caratteristiche del progetto di Variante al PRU IP-6 OSPIZIO in atti al PG 52315 del 03/11/2015 precisando in particolare che potranno essere insediate le strutture commerciali di vendita corrispondenti agli usi b.11.2A – ora uso e1.2A (ex b.11.2A) - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto e b11.1NA – ora uso e1.1NA (ex b11.1NA) - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
Le dotazioni pubbliche a carico del privato, come previsto dal PRU IP6, sarebbero rappresentate esclusivamente dalla biblioteca di quartiere e dal polo territoriale per circa mq. 1.100 eventualmente ampliabile, e non anche la Casa della Salute (o "Casa della comunità) per la quale si prevederebbe soltanto la possibile localizzazione progettuale nell'ambito del PRU IP-6 OSPIZIO (ora Ambito di rigenerazione strategica 9.1G) per la sua eventuale realizzazione e cessione in locazione o in vendita alla competente AUSL di Reggio Emilia.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di modifica degli obiettivi di qualità urbana della scheda dell ambito di rigenerazione strategica (9.1G) relativamente alle possibili funzioni insediabili e al sistema dei servizi pubblici e privati che l'intervento dovrebbe completare si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per Città pubblica.(SQ_C_1). Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato la vocazione prevalentemente mista dell'ambito in cui si colloca l'area in oggetto, identificato come ambito di riqualificazione dell'ex casa di riposo di ospizio e riconducibile ad un'area dismessa, e collegata al sistema infrastrutturale della via Emilia. La destinazione mista commerciale-direzionale e a servizi individuata dal PUG risulta pertanto coerente con l'assetto di riferimento in quanto concorre alla definizione di questo sistema insediativo misto sviluppatosi lungo l'asse storico della via Emilia. Si ritiene coerente con gli obiettivi e strategie del Piano aggiornare il box "mix di funzioni" all'interno del pacchetto Qualità urbana, prevedendo sia funzioni commerciali, di servizio e terziario, sia funzioni di interesse pubblico per la comunità, rappresentate prioritariamente dalla Biblioteca di quartiere e dal Polo Territoriale. La richiesta risulta dunque coerente con l'assetto di riferimento e con la vocazione prevalente dell'ambito, nonché con le indicazioni strategiche che il PUG persegue all'interno di tale sistema insediativo-città pubblica.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **108**
subordine **1**

PROTOCOLLO **15125/2022**
DATA **18/01/2022**

FOGLI **52**
MAPPALI **420**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in località Massenzatico da dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana. La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua l'area verde come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale" in cui, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale. L'area inoltre costituisce elemento della rete ecologica in urbanizzato, che la Strategia (elaborato SQ_P.5) individua come "connessione ecologica da potenziare", risorsa ecologico-ambientale che deve essere preservata anche in riferimento alle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico che hanno classificato tale elemento come "connessione ecologica debole".
L'area pertanto non solo deve essere preservata, ma deve essere potenziata al fine di svolgere una funzione ecologica per la frazione di Massenzatico, che oggi presenta, in linea generale nella porzione nord, connessioni ecologiche deboli. Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali e pertanto la destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **109**
subordine **1**

PROTOCOLLO **16758/2022**
DATA **19/01/2022**

FOGLI **264**
MAPPALI **29**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in località Rivalta da agricola a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Rivaltella, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo dei Parchi periurbani (Parco del Crostolo)": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **17112/2022**
DATA **19/01/2022**

FOGLI **197**
MAPPALI **140**

Elaborato di PUG **SQ_D.3b** **Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale**

Categoria **TS_01** Richieste di eliminazione tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione di vincolo di tutela storico tipologico da edificio in Via Asseverati. Secondo gli osservanti nelle condizioni attuali il fabbricato risulta non utilizzato nè utilizzabile, per ragioni di sicurezza ed un suo recupero, secondo l'intervento di Categoria 3A, non sarebbe proponibile per motivi funzionali, statici ed economici e, sembra a chi scrive, anche per mancanza di giustificate argomentazioni di memoria storica-testimoniale.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sul fabbricato in oggetto collocato in via Asseverati, in località Castellazzo, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che il fabbricato, riconducibile agli immobili rurali di interesse, ricade all'interno di un complesso di valore storico-tipologico, di cui alla scheda 26A20 contenuta nell'elaborato SQ_D.3b – Immobili rurali di valore storico, tipologico e testimoniale, la cui disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei fabbricati in esso presenti.
All'interno del complesso sono presenti due fabbricati: uno riconducibile alla tipologia di "casa quadrata" (edificio "a" soggetto alla categoria di tutela 3A), l'altro riconducibile alla tipologia di "rustico" (edificio "b" soggetto alla categoria di tutela 3A e oggetto della presente osservazione).
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Pertanto, al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di recuperare il patrimonio soggetto a vincolo, preservando al contempo i caratteri storici e tipologici dei fabbricati, ove presenti, tenendo tuttavia in considerazione lo stato di conservazione degli immobili, si provvede a rimuovere il vincolo di tutela storico tipologico del rustico (edificio b) ed a confermare la categoria di tutela 3A per la casa quadrata (edificio a).

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **17497/2022**
DATA **20/01/2022**

FOGLI **269**
MAPPALI **67, 68**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_04** Richieste di individuazione o ampliamento di aree attrezzate per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola in località Fogliano come area attrezzata per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili.
Campo da calcio e spogliatoi esistenti dal 1970, realizzati dal Comune.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta in esame si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché della coerenza della richiesta proposta rispetto agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema della Città pubblica.
In fase di redazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico è stata elaborata, come previsto dalla Legge Regionale, una lettura di tutte le attrezzature territoriali sia pubbliche che private esistenti sul territorio comunale, individuando, con apposita simbologia, la specificità dell'attività svolta (elaborato QCD_B.1).
Attraverso la Strategia, ed in particolare la sfida dei Beni Comuni, il PUG ha posto come obiettivo la realizzazione di un sistema integrato e multi-scalare di dotazioni territoriali in grado di offrire, attraverso la loro gestione e qualificazione, risposte ai bisogni della comunità e innalzare il livello di qualità di vita.
La richiesta, finalizzata ad individuare l'area occupata da campo sportivo e relativi spogliatoi, persegue tale obiettivo, in quanto si configura come riconoscimento di dotazioni di pubblico interesse utili alla comunità.
Si provvede pertanto ad individuare, nell'elaborato Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2), l'area all'interno del Sistema della Città pubblica in qualità di "Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale" – attrezzature e spazi collettivi privati per verde ricreativo, sportivo e formativo" in territorio agricolo.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre il parziale accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **17994/2022**
DATA **21/01/2022**

FOGLI **62**
MAPPALI **90, 92, 95, 96, 547, 549, 550**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_04** Richieste di trasformazione da tessuti urbani a tessuti produttivi o commerciali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Villa Cella da tessuti urbani a sistema del commercio o, in subordine, a tessuti terziari polifunzionali.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato la vocazione residenziale dell'area in oggetto.
Le analisi condotte sul Sistema dei Tessuti urbani hanno infatti posto in relazione la tipologia edilizia presente all'interno dei lotti con le diverse componenti: densità abitativa, del volume edificato, dotazione di alberi, età dell'edificato, classe energetica e sismica, permeabilità, vulnerabilità ambientali, hanno individuato diverse tipologie di tessuto. Tali tipologie hanno costituto la base per l'articolazione in tessuti urbani residenziali differenziati del "Sistema abitare", rispetto a quanto previsto dal previgente RUE.
Per quanto riguarda i lotti identificati ai mappali 547,95 e 96 le analisi condotte hanno riscontrato che il fabbricato che giaceva su tali aree era caratterizzato da caratteri tipologici distintivi dell'edilizia rurale storica reggiana e pertanto riconducibile a tessuti urbani residenziali.
Il PUG assunto classifica l'area in oggetto come "Tessuti urbani a densità medio-bassa" e per le considerazioni delle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico, si conferma tale classificazione, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **17994/2022**
DATA **21/01/2022**

FOGLI **62**
MAPPALI **97**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Villa Cella da viabilità/parcheggi a sistema del commercio o, in subordine, a tessuti terziari polifunzionali. Secondo l'osservante il parcheggio sarebbe utilizzato da Conad come proprio parcheggio pertinenziale, quando invece non ne avrebbe la disponibilità.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e nello specifico al "Sistema delle reti – infrastrutture grigie", in qualità di spazio destinato a parcheggio, quale elemento complementare delle infrastrutture per la mobilità. L'area si configura inoltre come spazio di affaccio degli edifici, nonché spazio prospiciente ad essi, di cui la Strategia, così come declinata all'interno dell'elaborato "SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari", auspica la riqualificazione, al fine di migliorare la funzionalità e la fruizione dell'Asse urbano da rinnovare Via Emilia.
L'area infatti si configura come potenziale elemento in grado di riqualificare e caratterizzare la relazione tra spazio privato, spazio pubblico o di uso pubblico.
Si precisa infine che la configurazione proposta non apporterebbe alcun miglioramento nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e sistema infrastrutturale, risultando anche in contrasto con gli obiettivi della Strategia, che prevedono, nella riqualificazione dei tessuti insediativi lungo la via Emilia, azioni di qualificazione e potenziamento della città pubblica, con particolare attenzione al rapporto spazio privato-spazio pubblico, funzionale a conservare e valorizzare i valori paesaggistici e storici e a innestare nuovi valori sociali e funzionali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **113**
subordine **1**

PROTOCOLLO **17996/2022**
DATA **21/01/2022**

FOGLI **246**
MAPPALI **221, 27**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede l'inserimento degli immobili all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Problematiche legate alla quantificazione degli oneri di urbanizzazione in caso di interventi di ristrutturazione sugli immobili esistenti fuori del territorio urbanizzato, superiori rispetto a quelli ricompresi all'interno dello stesso.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
Il Territorio Urbanizzato (TU) è stato definito rispettando i criteri dell'art. 32 della LR 24/2017, cercando di individuare un perimetro compatto intorno all'edificato con continuità.
L'area posta ad est, e riferibile al Tu-21 è anch'essa posta al di fuori del TU, ma in attuazione secondo quanto previsto dal Piano/PPC approvato.
La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU. Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda invece l'imposto del contributo di costruzione definito dalla DAL 186/2018 si applica quanto previsto all'art. 7 della DAL stessa.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **114**
subordine **1**

PROTOCOLLO **17998/2022**
DATA **21/01/2022**

FOGLI **37**
MAPPALI **12, 13**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SP_03** Richieste di trasformazione da tessuti produttivi a tessuti urbani

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Villa Cadè da tessuto produttivo polifunzionale a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione in esame, confrontati con le risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di tipologie di tessuti effettuate per l'intero territorio urbanizzato, in considerazione del contesto di riferimento, dello stato di fatto e dei titoli abilitativi ivi presenti, degli approfondimenti conoscitivi espletati e delle indicazioni strategiche specifiche per l'ambito di riferimento, consentono di ritenere condivisibile la classificazione proposta dall'osservazione in esame.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **115**
subordine **1**

PROTOCOLLO **19179/2022**
DATA **24/01/2022**

FOGLI **46**
MAPPALI **436, 440, 441**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 13 – Sistema dei piani da completare

Si richiede la possibilità di realizzare una tettoia da adibire al ricevimento merci pari a circa 400 mq di superficie da localizzare in aderenza a fabbricato esistente, lato nord.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta in esame, indirizzata a miglioramento e razionalizzazione del ciclo produttivo in essere, nonché delle condizioni di benessere lavorativo, in considerazione della modesta entità dimensionale della struttura proposta in relazione a quella dell'insediamento manifatturiero presente e del contesto di riferimento e dello stato di fatto, consentono di confermarne la sostenibilità.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **19180/2022**
DATA **24/01/2022**

FOGLI **237**
MAPPALI **862**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **PC_02** Richieste di stralcio dal sistema dei piani da completare e trasformazione in tessuti

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di una porzione di PUA non attuata come tessuto urbano.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il lotto d'intervento, oggetto di osservazione, è ricompreso all'interno del Ti2-26, Piano Urbanistico Attuativo scaduto ma con opere di urbanizzazione realizzate e collaudate, e dunque come tale, come tutti piani nelle medesime condizioni attuative, è stato inserito all'interno del Sistema dei Piani da completare, art.13.2.1.
La ratio della norma, in continuità con il RUE 2011, prevede il completamento dei Piani approvati secondo le regole del PRG 2001 con assetto delle urbanizzazione già completato, in modo da non snaturare in termini di usi e interventi quanto pianificato e parzialmente realizzato con il PUA originario. La norma poi si diversifica per i Piani che non hanno realizzato/ completato le opere di urbanizzazione.
Si ritiene quindi per garantire la qualità urbanistico-edilizia degli interventi pianificati con le regole del PRG 2001, qualora in gran parte già realizzati e attuati, di completare il disegno urbano del piano in termini di usi e interventi.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **19180/2022**
DATA **24/01/2022**

FOGLI **237**
MAPPALI **862**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 13.2.1 - Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute

Si richiede l'inserimento della disciplina di cui all'art. 13.1 relativa alla trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10% in ERS in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Per quanto riguarda la possibilità prevista di trasformazione del 10 % del mix funzionale in ERS, come previsto dal PRG 2001 prima e dal RUE 2011 poi, la norma assunta conserva tale possibilità, rimandando nell'enunciazione all'art.13.1, che prevede appunto tale possibilità.
Per maggior chiarezza espositiva si riporta comunque nell'art. 13.2.1 la dicitura relativa alla possibilità di trasformare il 10 % del mix funzionale del Piano in ERS come previsto dall'art. 13.1.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **117**
subordine **1**

PROTOCOLLO **19182/2022**
DATA **24/01/2022**

FOGLI **98**
MAPPALI **31, 32, 37, 40, 41, 42, 319, 320, 321, 241, 243**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_08** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti produttivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Prato-Gavassa in tessuto produttivo.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

La facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene inoltre preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali. All'art. 2.7 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) si individua inoltre quale ambito privilegiato, l'Area Nord: "*La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattvità*".

La richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area situata in via Lenin, in località Prato-Gavassa, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…*".

Si precisa inoltre che le aree in oggetto erano già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **118**
subordine **1**

PROTOCOLLO **19183/2022**
DATA **24/01/2022**

FOGLI **42**
MAPPALI **776, 794, 796, 1129**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_08** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti produttivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Roncocesi in tessuto terziario polifunzionale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

La facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene inoltre preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali. All'art. 2.7 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) si individua inoltre quale ambito privilegiato, l'Area Nord: "*La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattvità*".

La richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area situata in via Carlo Marx, in località Roncocesi, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

Si precisa inoltre che le aree in oggetto erano già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi una porzione di tali aree come "Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N1)", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Si precisa infine che il Procedimento unico, di cui all'art. 53 della LR 24/2017, consente di valutare interventi di ampliamento di aziende insediate all'interno del territorio urbanizzato, qualora funzionale alla qualificazione dell'attività imprenditoriale, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **19191/2022**
DATA **24/01/2022**

FOGLI **22**
MAPPALI **303, 309, 560, 562, 564**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede l'edificabilità ad uso residenziale di porzione di area agricola in località Villa Sesso.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Trento Trieste in località Villa Sesso , si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS4", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **120**
subordine **1**

PROTOCOLLO **19192/2022**
DATA **24/01/2022**

FOGLI **219**
MAPPALI **111, 140, 150, 193, 217**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.2 - Tessuti urbani a densità medio-bassa

Si richiede di inserire nella disciplina la eliminazione di elementi impropri quali recinzioni di arredo o accessori all'edificato incoerenti con i caratteri del paesaggio realizzati con materiali plastici.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Quadro Conoscitivo Diagnostico ha individuato sei tipologie edilizie in territorio urbanizzato: edifici in linea e a torre che, insieme agli edifici contigui, realizzano un impianto libero, senza un disegno morfologico/urbanistico riconoscibile; strutture residenziali isolate di tipo estensivo, spesso occupanti il centro del lotto e con una disposizione regolare (prevalentemente tipologie a blocco isolato, mono o bifamiliare); edifici con tipologia prevalente pluripiano, in cui si distingue una progettazione unitaria e un originario disegno di impianto con caratteri architettonico/urbanistici ancora riconoscibili; tessuti caratterizzati da tipologie con giardino o spazi verdi condominiali (a schiera, villini, piccole palazzine), prevalentemente con tipologie plurifamiliari, in linea o in minima elevazione; ville con giardino, di carattere storico e/o valore testimoniale, con ampi spazi di verde sistemato a parco; tipologie edilizie residenziali di tipo isolate, con elementi riconducibili ai caratteri tipologici distintivi dell'edilizia rurale storica reggiana.
Ad ogni tipologia di tessuto il Piano ha poi associato alcuni requisiti prestazionali di qualità urbana che, nel caso dell'edificato ricompreso all'interno del territorio urbanizzato di diversificano piu strettamente paesaggistici caratterizzanti il territorio rurale. Requisiti prestazionali che devono essere osservati in fase di recupero degli immobili/o di nuova costruzione, qualora le norme di ambito lo consentano.
Le norme relative al decoro degli spazi esterni sono rinvenibili all'interno del REd all'art.1 del Capo V.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **121**
subordine **1**

PROTOCOLLO **19196/2022**
DATA **24/01/2022**

FOGLI **233**
MAPPALI **1367**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area agricola in tessuto residenziale in località San Rigo.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.
Premesso ciò, gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi del contesto, si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa al Territorio agricolo e al Sistema dell'Abitare.
In considerazione dello stato di fatto dell'area e in relazione alle sue dimensione, la destinazione proposta non comporta ripercussioni sul territorio agricolo, non pregiudicando i caratteri ecologico ambientali di riferimento, e apportando una razionalizzazione e un complessivo miglioramento nell'organizzazione spaziale dei tessuti consolidati.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **19196/2022**
DATA **24/01/2022**

FOGLI **233**
MAPPALI **1377**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **AR_01** Richieste di stralcio da ambiti da riqualificare e trasformazione in tessuti, PUA o infrastrutture

Sintesi Osservazione

AMBITI DA RIFUNZIONALIZZARE
Ambito 9.2/Fh: San Rigo

Si richiede inoltre lo stralcio di area da ambito da rifunzionalizzare a viabilità in località San Rigo.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area individuata come ambito da rifunzionalizzare in area stradale si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema degli ambiti da riqualificare e rifunzionalizzare e più in generale per il Sistema dei tessuti consolidati.
In considerazione dello stato di fatto, delle dimensioni dell'area in oggetto, nonchè dei caratteri prevalenti del contesto in cui l'area si inserisce, si ravvisa che la destinazione proposta con l'osservazione risulta coerente con l'assetto di riferimento dei luoghi, non contrastando con gli obiettivi complessivi di rigenerazione e rifunzionalizzazione assegnati dal PUG all'ambito 9.2/Fh.
La destinazione proposta apporta inoltre una razionalizzazione e un complessivo miglioramento nell'organizzazione spaziale dei tessuti consolidati limitrofi.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **122**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20239/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **238**
MAPPALI **557**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_01** Richieste di conferma delle previsioni del PUG assunto in relazione al Sistema dell'Abitare

Sintesi Osservazione

Si richiede, con riferimento ad immobili in Via Martiri di Cervarolo, la conferma della proposta di PUG assunto.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

I tessuti insediativi prevalentemente residenziali, nella predisposizione del QCD del PUG sono stati analizzati partendo dalla lettura del territorio, sia attraverso la pianificazione urbanistica vigente, sia attraverso fotointerpretazioni e sopralluoghi sul posto; sono quindi stati individuati dei criteri per procedere con l'analisi puntuale degli stessi, riconducibili agli aspetti fisici-morfologici, prestazionali-qualitativi e ambientali-paesaggistici. Tali tipologie hanno costituto la base per l'articolazione in tessuti urbani residenziali differenziati del Sistema dell'Abitare. Tale analisi è stata condotta assumendo poi un criterio di "prevalenza", ovvero ponendo come elemento di raffronto l'isolato in cui sono localizzate le edificazioni, così da poter ricondurre lo studio, dalla frammentazione dei singoli lotti edificati o meno, a considerazioni di natura urbanistica e di inserimento nel contesto per porzioni riconoscibili e generalmente perimetrate dalle viabilità. L'approfondimento di indagine conseguente alla presentazione di numerose osservazioni inerenti in particolare i tessuti che dalla individuazione AUC 6 del previgente RUE, erano stati in assunzione ricondotti a tessuti A1_A2_A3_A4, nonché la esplicitazione di quanto già espresso nella Osservazione del Servizio Rigenerazione (PG 22216/2022 del 27/01/2022), ha comportato la necessità di riconsiderare alcune delle tipologie attribuite secondo criteri che hanno consentito una individuazione più corretta e specifica inerente le singole situazioni. Tutto ciò premesso la proposta di PUG in adozione modifica la classificazione dell'area in oggetto, nel senso che ne conferma la individuazione tipo-morfologica come "Tessuto urbano a densità medio-bassa". Tutto ciò premesso la proposta di PUG in adozione modifica la classificazione dell'area in oggetto, nel senso che ne conferma la individuazione tipo-morfologica come "Tessuto urbano a densità medio-bassa", ma per le considerazioni sopra riportate nonché per la situazione dello stato di fatto, ne modifica graficamente l'individuazione e lo ricollega ad una diversa disciplina, come già preannunciato nella Osservazione del Servizio Rigenerazione (PG 22216/2022 del 27/01/2022), in cui si prefigurava l'inserimento di un articolo denominato "tessuti urbani a densità medio - bassa con aree a verde privato di particolare pregio" con la corrispondente individuazione grafica negli elaborati "SQ_D2.1 e SQ_D2.2 - Disciplina delle Trasformazioni", nei quali viene di conseguenza apportata analoga modifica e che prevede una diversa disciplina di intervento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **123**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20309/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **129**
MAPPALI **22, 81**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 13.2.2 - Piani Urbanistici Attuativi con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute

Si richiede di prevedere per il PUA - denominato PUA8 da strumenti urbanistici previgenti - la possibilità di effettuare il completamento delle opere di urbanizzazione e la costruzione dell'unità edilizia con unico titolo abilitativo - PdCC - che preveda modifiche progettuali proposte.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Premesso che il lotto d'intervento, oggetto di osservazione, è ricompreso all'interno del Piano Urbanistico Attuativo ex PUA 8 sito in Via Adua, angolo Via Saragat, programmato dal PRG del 1984, riconfermato dal PRG 2001 all'interno dell'art. 9.01 dell'allegato 3 delle NTA *Pregresso PRG '84.*

Il PUA approvato e convenzionato è scaduto (06/07/2014), e le aree progetto, originariamente divise in tre stralci funzionali, A,B,C sono state realizzate solo per quanto riguarda gli stralci B e la C. (con una percentuale di realizzazione dell'80% circa)- mentre l'area progetto A non è stata oggetto di presentazione di titolo eidlizio. Visto lo stato d'attuazione del Piano, come tutti piani nelle medesime condizioni attuative, lo stesso è stato inserito all'interno del Sistema dei Piani da completare, art. 13.2 degli indirzzi disciplinari.
La norma si diversifica per i Piani che non hanno realizzato/completato le opere di urbanizzazione; prevedendo, attraverso la presentazione di un PDC, la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ancora realizzate. Non è compito del Piano dettagliare nello specifico le modalità di presentazione dei titolo edilizi, che comunque, se presentati contestualmente in quanto funzionalmente connesse, opere di urbanizzazione e costruzione edile, necessiteranno in fase di collaudo delle opere di urbanizzazione e agibilità dei fabbricati di verifiche congiunte e coordinate.

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare l'osservazione implicitamente accolta, per quanto di competenza del Piano.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **124**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20314/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **164**
MAPPALI **668**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in località Coviolo da agricola a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Giotto di Bondone, in località Coviolo, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo periurbano": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **125**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20321/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **165, 180**
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CQ_04** Richieste finalizzate alla salvaguardia di caratteri naturali, ambientali e paesaggistici delle aree agricole urbane

Sintesi Osservazione

Si chiede di stralciare l'ambito dal territorio urbanizzato; si chiede di stabilire strategie comunque indirizzate a preservare l'area dall'edificazione, anche se di tipo ERS, riconoscendone e rafforzandone invece la valenza ecologica e funzionale quale elemento di qualità urbana ed ecologico-ambientale del quartiere; si chiede di prevedere un collegamento ciclopedonale in sede propria lungo via Fenulli.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

L'area oggetto di osservazione, rientrando all'interno del Territorio Urbanizzato come ambito potenzialmente urbanizzabile del PSC, è stata confermata all'interno del Territorio Urbanizzato del PUG, ma con una politica ed azioni completamente diverse rispetto a quanto previsto dal PSC 2011.

L'area è, infatti, individuata come area agricola urbana, che in attuazione diretta può essere utilizzata unicamente per funzioni di orticoltura o attività di agricoltura biologica (Titolo 14). Per quanto riguarda invece la possibilità di trasformazione dell'area, l'unica trasformazione possibile è quella prevista dal completamento del sistema delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, prevista dall'azione:

299) Potenziare le dotazioni della città pubblica: Attuare con AO le previsioni relative alle aree permeabili da destinare all'implementazione delle dotazioni territoriali, evidenziata con grafia ideogrammatica sia nell'elaborato SQ_L.1 che nell'elaborato SQ_C.1 - Piano di Comunità in particolare, per potenziare e qualificare il polo sportivo esistente.
Non sarà dunque possibile trasformare l'area per funzioni residenziali.

Per quanto riguarda la realizzazione di un collegamento in sede propria lungo via Fenulli, il Biciplan individua l'assetto della ciclabilità interquartiere da potenziare e da connettere agli assi ciclabili portanti individuando azioni di moderazione del traffico e di incentivazione della mobilità lenta. Dovrà inoltre essere garantito un collegamento ciclopedonale fra Via Assalini e Via Fenulli.

L'osservazione trova dunque in parte riscontro nella disciplina del Piano assunto.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **20324/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **148 - 150**
MAPPALI **167 - 101, 89**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Roncina in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata nei pressi di via Clelia Fano, in località Roncina, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo periurbano": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area, di cui ai mappali oggetto di osservazione, in parte come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS5", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **20330/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **84**
MAPPALI **189**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede che la campitura grafica di aree agricole urbane venga estesa alle porzioni di proprietà corrispondenti a Via Degani e Via Romano.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del territorio urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale. L'area oggetto di osservazione, rientrando all'interno del territorio urbanizzato come ambito potenzialmente urbanizzabile del PSC, è stata confermata all'interno del territorio urbanizzato del PUG. L'area è stata individuata come area agricola urbana, che in attuazione diretta può essere utilizzata unicamente per funzioni di orticoltura o attività di agricoltura biologica (Titolo 14). Per quanto riguarda invece la possibilità di trasformazione dell'area, l'art. 5.1 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) prevede:
"In particolare le aree permeabili, individuate come aree agricole urbane, che costituiscono circoscritte integrazioni al tessuto produttivo-polifunzionale dell'Area Nord compresa tra viale Morandi e via Battelli potranno attuarsi con AO secondo quanto previsto dal Titolo 14. Le aree sono vocate ad una trasformazione a carattere produttivo polifunzionale a completamento del tessuto limitrofo, di alta qualità. L'accessibilità dovrà attestarsi sulla progettazione della nuova

bretella di collegamento tra viale Morandi e via Gramsci, opera di interesse generale necessaria per il completamento della maglia viaria portante del contesto. La maglia del verde pubblico e dei percorsi ciclopedonali dovrà inserirsi nel più ampio disegno per la ricucitura in senso est-ovest tra l'Area Nord e il Parco del Rodano e nord-sud tra la stazione AV Mediopadana e la città, con massima considerazione al rapporto visivo con le opere del parco progetti Calatrava e le indicazioni del progetto "RETE - Reggio Emilia Territorio Esteso", dell' Area Nord, riguardo al mantenimento e alla riproposizione dei segni storici della centuriazione tramite adeguate piantumazioni."

In particolare si specifica che la LR 24/2017 all'art. 24 comma 2.b,prevede che "*le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica.*"

Ritenendo coerente con il Piano individuare tutta l'area all'interno della tessitura di area agricola urbana, comprese le infrastrutture di urbanizzazione realizzate, si appone sopra tutto il mappale 189 foglio 84 l'apposita tessitura urbana.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **20333/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **114**
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_02** Richieste di modifica di classificazione interna ai sistemi della città pubblica

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in Via Melegari di proprietà comunale da aree stradali a connessioni verdi lineari. Area attualmente sistemata a verde di cui si auspica il mantenimento.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento.
La destinazione proposta, dell'area di via Melegari, risulta coerente con l'assetto di riferimento, preservando il sistema ecologico-ambientale di riferimento.
La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individuava l'area come sedime stradale, dagli approfondimenti effettuati l'area risulta essere destinata a verde e dunque si ritiene che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **129**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20343/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **90**
MAPPALI **354, 355, 356, 357**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in località Carrozzone da dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale a tessuto residenziale. Disponibilità alla cessione delle restanti aree quali verde pubblico e parcheggi pubblici.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana.
La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua l'area verde come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale" in cui, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale. L'area inoltre costituisce elemento della rete ecologica in urbanizzato, che la Strategia (elaborato SQ_P.5) individua come "connessione ecologica da potenziare", risorsa ecologico-ambientale che deve essere pertanto preservata anche in riferimento agli ulteriori elementi che costituiscono la rete ecologica (connessioni ecologiche da mantenere e potenziare), che la Strategia individua in prossimità dell'area, concorrendo in qualità di elemento alla formazione della rete ecologica in urbanizzato. Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali e pertanto la destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **130**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20631/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **164**
MAPPALI **662**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **AR_01** Richieste di stralcio da ambiti da riqualificare e trasformazione in tessuti, PUA o infrastrutture

Sintesi Osservazione

AMBITI DA RIFUNZIONALIZZARE
Ambito 9.2/Ui: via Filarete

Si richiede lo stralcio di area in località Coviolo da ambito da rifunzionalizzare a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area individuata come ambito da rifunzionalizzare in tessuto residenziale si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema degli ambiti da riqualificare e rifunzionalizzare.
In considerazione dello stato di fatto, della tipologia di tessuto esistente e dei caratteri prevalenti del contesto urbano in cui l'area si inserisce, nonché delle risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti effettuate per l'intero territorio urbanizzato, si ravvisa che la destinazione proposta con l'osservazione non risulta coerente con l'assetto di riferimento dei luoghi.
Si ritiene inoltre che la destinazione proposta - in considerazione del sistema insediativo e delle dotazioni esistenti – si ponga in contrasto con gli obiettivi complessivi di rigenerazione e rifunzionalizzazione assegnati dal Piano all'ambito in cui l'area è inserita.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **131**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20632/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **115**
MAPPALI **180, 806, 80, 809, 834**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_04** Richieste di trasformazione da tessuti urbani a tessuti produttivi o commerciali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in Via Del Chionso da A6. tessuti urbani a matrice rurale a P4. Tessuti terziari-polifunzionali. In subordine richiesta analoga per il solo Mappale 809.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area individuata come “tessuti urbani a matrice rurale” in “tessuti terziari-polifunzionali” si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema degli ambiti urbani.
In considerazione dello stato di fatto, della tipologia di tessuto esistente e dei caratteri del contesto urbano in cui gli immobili si inseriscono, nonché delle risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti effettuate per l’intero territorio urbanizzato, si ravvisa che la destinazione proposta con l’osservazione non risulta coerente con l’assetto di riferimento dei luoghi.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **20634/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **91**
MAPPALI **28, 29, 30, 55, 56, 82, 136, 137, 138, 192**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 5.2 - Poli produttivi strategici: Mancasale, Prato Gavassa, Villaggio Crostolo, Corte Tegge, Zona Annonaria

Per l'ambito oggetto di osservazione, si richiede:
- in vista della realizzazione della nuova tratta della Tangenziale Nord, con conseguente modifica della viabilità attuale, si richiede che l'accesso all'area venga indicata anche da essa, con riferimento all'accesso diretto dalla rotatoria esistente.
- si richiede la conferma delle previsioni previgenti, attraverso l'accoglimento, non solo in misura residuale, di funzioni terziarie polifunzionali senza togliere all'area funzione di elemento di completamento della rete ecologica del torrente Crostolo.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che le schede di POC ASP_N1-23 (a e b) non sono mai state approvate, ancorchè la scheda ASP_N1-23a sia stata inserita nella programmazione del POC in adozione con Delibera di Consiglio Comunale ID n. 176/2013, per motivi non imputabili all'Amministrazione Comunale.

In particolare la LR 24/2017 all'art. 24 comma 2.b, prevede che "*le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica*".

E ancora all'art. 26 LR 24/2017: "*l'attribuzione di diritti edificatori compete:*
a) agli accordi operativi e ai piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38, i quali attuano le previsioni generali del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione;
b) al PUG, limitatamente alla disciplina degli interventi attuabili per intervento diretto,…"

Stante quanto sopra, in coerenza alla legge regionale non è possibile inserire nell'articolato

una specifica di azioni, funzioni e usi che sarà poi l'Accordo Operativo a proporre e che verrà valutato secondo quanto stabilito dall'art. 2.6 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1). Tanto meno è possibile rifarsi a schede di strumenti urbanistici non più in vigore.

L'art. 5.2 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) viene modificato riallineando la descrizione ai contenuti di massima previsti dalla legge.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **20635/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **48**
MAPPALI **482, 494, 495, 496, 613**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_07** Richieste di individuazione di nuove infrastrutture grigie

Sintesi Osservazione

Si richiede:
1) l'individuazione di area per distributori carburanti;
2) la rimozione, nel tratto interessato, della fascia di rispetto paesaggistico del Parco progetti Calatrava.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

La disciplina proposta dal PUG per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti prevede il soddisfacimento contemporaneo di alcune condizioni urbanistiche e territoriali che prescindono dall'individuazione grafica previsionale degli impianti stessi nello strumento urbanistico.

Nell'ambito di specifici approfondimenti di natura paesaggistica, la fascia di rispetto paesaggistico del Parco Progetti Calatrava è stata revisionata per renderla coerente ai varchi percettivi territoriali.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **134**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20640/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **83**
MAPPALI **31, 40, 41, 45, 50, 83, 279, 282**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **NP_01** Osservazioni non pertinenti al PUG

Sintesi Osservazione

Si richiede la previsione di un punto di accesso su Via Ruini.
In subordine si richiede di assoggettare l'accesso alla nuova bretella di collegamento tra Viale Morandi e Via Gramsci ad un intervento congiunto tra le varie proprietà coinvolte.

Proposta di controdeduzione **NON PERTINENTE**

Premesso che la LR 24/2017 all'art. 24 comma 2.b, prevede che "*le indicazioni della componente strategica del PUG, relative ai criteri di localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica*".
E ancora all'art. 26 LR 24/2017: "*l'attribuzione di diritti edificatori compete:*
a) agli accordi operativi e ai piani attuativi di iniziativa pubblica di cui all'articolo 38, i quali attuano le previsioni generali del PUG stabilendo il progetto urbano degli interventi da attuare e la disciplina di dettaglio degli stessi, relativa sia agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione sia alla definizione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare e alla loro localizzazione;
b) al PUG, limitatamente alla disciplina degli interventi attuabili per intervento diretto,…".

Le indicazioni inserite all'interno del Piano sono assetti strategici che guidano la formazione degli accordi operativi, che a loro volta potranno essere presentati anche per stralci successivi, purché con un disegno urbano complessivo dell'intero ambito.

Sarà dunque in sede di accordo operativo che verrà valutato, nello specifico, la modalità di collegamento del comparto alla viabilità principale, fermo restando che il collegamento della nuova bretella di collegamento tra via Morandi e via Battelli rimane opera funzionale di interesse generale per il completamento infrastrutturale dell'area nord.

L'osservazione quindi risulta non pertinente alla presente fase pianificatoria.

PROTOCOLLO **20641/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1B: Ex Fiere

Si richiede di confermare ed accentuare la possibilità di svolgere attività fieristiche ed espositive nelle aree denominate "ex Fiera", Si propone inoltre di confermare l'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovra-provinciale da riqualificare di Mancasale del PSC, con opposizione alla proposta di variante all'art. 13 delle NA del PTCP.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che il comparto delle ex Fiere è stato acquisito in proprietà privata all'esito di procedura fallimentare alcuni anni or sono, il PUG prevede, per quest'area, la progressiva rigenerazione attraverso l'insediamento di un mix di funzioni (Ambito 9.1b ex Fiere elaborato SQ_L.2) legate: alla produzione con elevato valore aggiunto ed occupabilità; ai servizi alla persona e alle imprese; al sistema direzionale e terziario; a strutture ricettive e congressuali; ad attrezzature culturali e per lo spettacolo; ad attività espositive e fieristiche. L'intervento dovrà porre particolare attenzione alla qualità urbanistica ed architettonica visto il delicato contesto in cui si inserisce, caratterizzato dal parco progetti di Calatrava.
Il PUG, pertanto, riconosce all'area la vocazione dettata dalla sua localizzazione, ovvero nel Parco Industriale di Mancasale, senza escludere la possibilità di insediare funzioni connesse ad attività espositive e fieristiche. In particolare, tali funzioni espositive sono previste sia all'interno dell'area in oggetto, che potrà riqualificarsi attraverso la presentazione di un accorso operativo da concordare con l'Amministrazione Comunale, sia in gran parte dei poli produttivi strategici: oltre al Parco Industriale Mancasale, Prato-Gavassa, Villaggio Industriale Crostolo, Zona Annonaria e Corte Tegge.
In sede di adozione, non essendo nel frattempo intervenuta l'assunzione del PTAV, l'ambito ex Fiere verrà riportato all'interno del *Polo funzionale 1 Stazione AV Mediopadana e Casello A1*, per conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), re-inserendo il mix di funzioni previste nell'Ambito 9.1b all'interno del Titolo 8.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione, per quanto di competenza del Piano.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **136**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20642/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **99**
MAPPALI **18, 258, 240, 250, 328, 329, 187**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TS_01** Richieste di eliminazione tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione di vincolo di tutela storico tipologico da edificio in Via Lenin.
Secondo l'osservante si riscontra quadro strutturale precario senza particolari rilevanze tipologiche.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sui fabbricati in oggetto, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche degli edifici, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che i fabbricati, riconducibili agli immobili rurali di interesse, ricadono all'interno di un complesso di valore storico-tipologico, la cui disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei fabbricati in esso presenti.
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Pertanto, al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di recuperare il patrimonio soggetto a vincolo, preservando al contempo i caratteri storici e tipologici dei fabbricati, ove presenti, tenendo tuttavia in considerazione lo stato di conservazione degli immobili, si provvede a rimuovere il vincolo di tutela storico tipologico del rustico (edificio b) ed a confermare la categoria di tutela ed intervento 3A per la casa quadrata (edificio a). Si inserisce inoltre scheda speciale in cui si precisa che la realizzazione degli interventi di recupero dovrà essere assoggettata alla sottoscrizione di atto d'obbligo per la realizzazione di idonee misure di ambientazione e inserimento paesaggistico.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **137**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20643/2022**
DATA **25/01/2022**

FOGLI **261**
MAPPALI **342**

Elaborato di PUG **TV.2** **Tavola dei Vincoli - Rispetti**

Categoria **TV_01** Richieste di modifica dei vincoli

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione o ridefinizione della fascia di rispetto cimiteriale.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 del RD n. 1265/1934 e del DPR n. 285/1990 e s.m.i. e LR n. 19/2004. L'apposizione del vincolo persegue una molteplicità di interessi: la tutela di esigenze igienico sanitarie; la tutela della sacralità del luogo nonché l'interesse a mantenere un'area di possibile espansione del perimetro cimiteriale.
Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto, rapportati alle esigenze di mantenimento della tutela e salvaguardia nei confronti dell'infrastruttura cimiteriale esistente, nonché alle possibilità di derogare alla regola generale di collocazione della stessa alla distanza di almeno duecento metri dai centri abitati, che consentono motivate riduzioni, già presenti sul territorio comunale,non oltre il limite minimo di cinquanta metri, hanno portato a ritenere congrua la proposta di una riduzione della fascia di rispetto pari a 100 metri.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **138**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20734/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **236**
MAPPALI **116**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_11** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad ambiti da rinnovare o ad aree agricole urbane

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola in località Canali come Ambito da rinnovare.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata a Canali, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo dei Parchi periurbani (Parco del Crostolo)": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta infatti che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Pertanto l'area non può essere né ricompresa all'interno del TU nè individuata come "ambito da rinnovare", in quanto non risponde agli obiettivi della Strategia di PUG e non presente le caratteristiche morfologiche e strutturali per essere ricondotta all'interno del Sistema degli ambiti da riqualificare.
Si specifica infatti che il PUG, nella Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2), individua come "ambiti da rinnovare" solo "*le parti di città in cui il tessuto connettivo che forma la Città pubblica è incompleto e disorganico. [...] Si tratta di assi urbani a cui attribuire un forte ruolo di infrastruttura di connessione e integrazioni tra le diverse porzioni di città*", di cui all'art.9.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) e riconducibili ai 3 assi urbani del Lungo Crostolo, via Gramsci e via Emilia.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **20735/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **268**
MAPPALI **288**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area agricola in tessuto residenziale in località Fogliano.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata a Fogliano, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **20736/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **202**
MAPPALI **599**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area agricola in tessuto residenziale in località San Bartolomeo.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata a San Bartolomeo, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **20739/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **236**
MAPPALI **207**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in località Canali da dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano ulteriore edificazione del territorio permeabile per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU. Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.
In considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, l'osservazione non è coerente con i criteri individuati.
La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua infatti l'area verde come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale" in cui, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale.
L'area, in qualità di risorsa ecologico-ambientale che concorre alla realizzazione della rete ecologica in urbanizzato.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **142**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20748/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **206**
MAPPALI **351, 373, 386, 375, 374, 376, 371, 370, 369, 385, 379, 380**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_10** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti in corso di formazione sulla base di PUA o PPC vigenti

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in tessuto in corso di formazione sulla base di PUA vigenti in quanto assoggettati a intervento planivolumetrico convenzionato.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Le aree oggetto di osservazione sono individuate dal RUE previgente come Ambito agricolo di rilievo paesaggistico, e sono state oggetto di approvazione e convenzionamento come Tu 29 del PRG 2001. Su tali aree, site in via Tirabassi in località Castl Baldo, sono stati presentati successivamente titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e alla nuova costruzione di edifici residenziali.
Si precisa inoltre che la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" e nell'elaborato "SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari", ha classificato all'interno del "Sistema dei piani da completare" "*le parti di città pianificata sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, caratterizzati da un'impostazione omogenea di progettazione, con buone o elevate dotazioni di spazi collettivi di base, la cui ultimazione è necessaria per conseguire gli obiettivi relativi alla città pubblica prevista dai PUA*".
In riconoscimento dello stato di fatto conseguente, che conferma che tali aree risultano assoggettate a Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) in corso di validità, coerentemente con le indicazioni strategiche del PUG, le aree vengono individuate all'interno dell'elaborato Disciplina delle trasformazioni (elaborato SQ_D.2) come Art. 15.2.8 Piani Urbanistici Attuativi ora ricompresi nel territorio rurale, degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1).

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **20752/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **106**
MAPPALI **42**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **AR_01** Richieste di stralcio da ambiti da riqualificare e trasformazione in tessuti, PUA o infrastrutture

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1D: Ex Giglio - Conchiglia

Si richiede lo stralcio di area da ambito da riqualificare in località Pieve Modolena a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area a margine dell'ambito di riqualificazione strategia ex Conchilia, in residenziale, si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la riqualificazione e rifunzionalizzazione della città esistente.
Le dimensioni dell'area oggetto di richiesta sono tali da non pregiudicare eventuali iniziative di riqualificazione del restante ambito. Inoltre in considerazione del riconoscimento dello stato di fatto, la destinazione proposta risulta coerente con l'assetto di riferimento limitrofo sul fronte sud di via Viotti, configurando anche, in un eventuale futuro intervento di riqualificazione dei restanti fabbricati, un possibile miglioramento nel sistema integrato costituito dai fabbricati e dalle loro aree di pertinenza.
La classificazione interna al sistema abitare richiesta viene, inoltre, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **144**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20755/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **209**
MAPPALI **1331**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in Via Pascal da agricola a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Pascal, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che la porzione di mappale richiesta era classificata dal RUE previgente come “Dotazione per il riequilibrio ecologico ambientale”: il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **20757/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **238**
MAPPALI **322**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_02** Richieste di modifica della classificazione interna alle tipologie di tessuti urbani

Sintesi Osservazione

Si richiede la modifica della destinazione urbanistica per immobili siti in Via Settembrini, con la possibilità di realizzare interventi di RE con completa demolizione e ricostruzione e modifica di sagoma e sedime.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione in esame si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema degli ambiti urbani.
In considerazione dello stato di fatto, della tipologia di tessuto esistente e dei caratteri del contesto urbano in cui gli immobili si inseriscono, nonché delle risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti effettuate per l'intero territorio urbanizzato, si ravvisa che la destinazione proposta dal PUG assunto per gli immobili in esame risulti coerente con l'assetto di riferimento dei luoghi.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **146**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20758/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **127**
MAPPALI **319, 320, 321**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **AR_01** Richieste di stralcio da ambiti da riqualificare e trasformazione in tessuti, PUA o infrastrutture

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1F: via Talami – via Gioia

Si richiede lo stralcio di area da ambito da riqualificare in Viale Ramazzini a tessuto residenziale. Necessità di completare intervento di RE (rif. PG 2002/18580) sospeso per procedimento amministrativo sanzionatorio conclusosi in data 8/11/2021.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli Ambiti di riqualificazione strategica sono ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano che riguardano ampie porzioni di tessuto, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il Piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione. Si tratta di programmi rilevanti e complessi che richiedono di definire prioritariamente le linee-guida e gli obiettivi di interesse collettivo da raggiungere, le condizioni per una forte sinergia fra interventi pubblici e privati, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale deve definire le regole, le finalità e le modalità attuative.
La richiesta di stralcio degli immobili in esame è stata oggetto di specifici approfondimenti su stato di fatto, titoli abilitativi presenti, usi e funzioni in essere, assetto urbano e situazione infrastrutturale; la proposta è relativa ad aree marginali e di piccola dimensione, che presentano caratteristiche intrinseche e territoriali tali da poter essere oggetto di una diversa classificazione senza tuttavia pregiudicare gli indirizzi e le strategie di riqualificazione dell'ambito di riferimento.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **147**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20760/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **53**
MAPPALI **1039, 58**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Massenzatico in ambito da rifunzionalizzare, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

La facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene inoltre preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali. All'art. 2.7 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) si individua inoltre quale ambito privilegiato, l'Area Nord: "*La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattvità*".

La richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area situata in via Beethoven a Massenzatico, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta infatti che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Pertanto l'area non può essere né ricompresa all'interno del TU nè individuata come ambito di rigenerazione, non essendo presenti immobili dismessi da rigenerare/rifunzionalizzare, come nei comparti che la Disciplina delle Trasformazioni ha individuato come Ambiti di rigenerazione strategia e di rifunzionalizzazione.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **148**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20762/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **117**
MAPPALI **688**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **PC_03** Richieste di modifica della classificazione interna alle tipologie di piani da completare

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione delle aree come (PUA Ti3-57) come Tessuti in corso di formazione sulla base di PUA scaduti con opere di urbanizzazione collaudate. Secondo l'osservante:
"*Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state acquisite dal Comune di Reggio Emilia contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica in data 20/03/2006 repertorio 29076 raccolta 13972. Le opere di urbanizzazione sono state autorizzate con Permesso di costruire PG 8903/2006 del21/06/2006 e realizzate nel periodo di vigenza del relativo Permesso di Costruire ed è stata rilasciata la Funzionalità parziale delle opere di urbanizzazione primaria in data 27/01/2009 con PG 24046/2008. Il Comune nel corso del 2021 ha ottemperato al completamento delle aree verdi pubbliche (opere di urbanizzazione secondaria) ed è in procinto di completare le asfaltature con proprio appalto*."

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il sistema dei piani da completare è definito sulla base della situazione documentale e giuridica riscontrabile sulla base di atti ufficiali e si suddivide in:
- Piani Urbanistici Attuativi vigenti;
- Piani Urbanistici Attuativi scaduti, che a loro volta si suddividono in:
-- Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute entro i termini di validità della convenzione;
-- Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione non collaudate e cedute entro i termini di validità della convenzione.
Si annota che l'attestazione di funzionalità parziale delle opere di urbanizzazione non può in alcun modo sostituire il collaudo definitivo e completo delle stesse, che necessariamente deve avvenire a seguito del completamento di tutti i lavori previsti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **149**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20764/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **150**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20765/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **234**
MAPPALI **633**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area di proprietà privata destinata a verde pubblico in località Rivalta in parte a tessuto residenziale ed in parte a dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale, oppure, in subordine, completamente a dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale. Area recintata.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria.
La destinazione proposta risulta solo parzialmente incoerente con l'assetto di riferimento.
La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua infatti l'area verde come verde pubblico in continuità con l'ampia area di verde pubblico posta ad est. In considerazione della tutela e potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, occorre perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale. Tale obiettivo è perseguibile anche individuando tale porzione di area come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale".
Si ritiene quindi che l'area anche così individuata possa prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda invece la richiesta di ampliamento della superficie destinata a tessuto residenziale A3, trovandosi in un contesto ad alta valenza ecologico ambientale, in considerazione della tutela e potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, non si ritiene vi siano i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **151**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20766/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **184**
MAPPALI **210, 435**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_02** Richieste di modifica della classificazione interna alle tipologie di tessuti urbani

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di tessuto urbano da A1 ad A4; secondo l'osservante il lotto non avrebbe le caratteristiche ricondotte alla tipologia di tessuto A1.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

In riferimento all'individuazione della tipologia di tessuto del foglio 184 mappale 210-435 in riferimento ai *tessuti urbani ad alta densità abitativa A1*, il Quadro Conoscitivo Diagnostico ha analizzato i tessuti urbani consolidati, prevalentemente residenziali, mettendo in campo indagini differenziate finalizzate ad individuarne le vulnerabilità e le matrici di resilienza.
In aggiunta alle classiche analisi sulla densità abitativa ed edilizia, sulla consistenza morfologica e funzionale, sono state pertanto introdotte specifiche analisi sull'efficienza energetica e sicurezza sismica degli edifici nonché sulla natura morfologica del tessuto esistente.
Il Quadro Conoscitivo ha così individuato sei tipologie edilizie: edifici in linea e a torre che, insieme agli edifici contigui, realizzano un impianto libero, senza un disegno morfologico/urbanistico riconoscibile; strutture residenziali isolate di tipo estensivo, spesso occupanti il centro del lotto e con una disposizione regolare (prevalentemente tipologie a blocco isolato, mono o bifamiliare); edifici con tipologia prevalente pluripiano, in cui si distingue una progettazione unitaria e un originario disegno di impianto con caratteri architettonico/urbanistici ancora riconoscibili; tessuti caratterizzati da tipologie con giardino o spazi verdi condominiali (a schiera, villini, piccole palazzine), prevalentemente con tipologie plurifamiliari, in linea o in minima elevazione; ville con giardino, di carattere storico e/o valore testimoniale, con ampi spazi di verde sistemato a parco; tipologie edilizie residenziali di tipo isolate, con elementi riconducibili ai caratteri tipologici distintivi dell'edilizia rurale storica reggiana.

Dalla verifica effettuata del tessuto in esame, si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **20766/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **184**
MAPPALI **210, 435**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.1 - Tessuti urbani a densità medio-alta

Si richiede:
- che venga eliminata la valutazione di ammissibilità urbanistica richiesta per l'uso d5.1;
- l'eliminazione di vincoli relativi al recupero ad uso abitativo di locali posti al piano terra che abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico;
- l'eliminazione di limitazioni per cordolo antisismico e coibentazione della copertura in relazione al mantenimento dell'allineamento prevalente, linea di gronda…

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Per quanto riguarda l'eliminazione della Valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi relativamente all'inserimento dell'uso d 5.1 si ritiene che l'impatto prodotto dall'uso d.5.1 (artigianato di servizio alla persona) sia poco significativo rispetto agli altri usi rientranti nella suddetta Valutazione.
Si elimina pertanto l'uso d5.1 dalla valutazione di ammissibilità all'interno del Sistema Abitare.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda le limitazioni ai cambi d'uso residenziali per locali al piano terra con affaccio diretto su aree pertinenziali. La ratio della norma, discende da quanto previsto dal Regolamento Urbanistico Edilizio del 2011 che prevedeva:
"*In tutti gli ambiti Auc negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terreno unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie (usi b), queste possono essere convertite ad uso residenziale solo in presenza di esplicito consenso da parte del condominio*".
La norma è stata modificata con la variante al RUE ID n. 34/2020 accogliendo un'osservazione degli Ordini professionali nel seguente modo: "*negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terra unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie, queste non possono essere convertite ad uso residenziale solo qualora abbiano accesso diretto su spazi pertinenziali comuni o su spazio pubblico, ad esclusione di semplici finestre*".

Si ritiene corretto quindi riportare il testo disciplinare del PUG al testo originale RUE previgente. In tal senso, si modificano gli articoli del Sistema Abitare.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda infine i requisiti prestazionali di qualità urbana, si ritiene che ad oggi sia imprescindibile dotarsi di alcune indicazioni comuni che regolino le attività di rigenerazione sulla città esistente funzionali a rendere maggiormente coordinata l'azione edilizia sul territorio.
Le indicazioni del Piano sono definite in modo tale da indicare un obiettivo da raggiungere demandando al progettista la scelta delle modalità da adottare più idonee a quel particolare contesto e situazione. Nel caso specifico del cordolo sismico, il Regolamento edilizio disciplina appositamente la possibilità di deroga all'art. 6 Capo C Parte prima.
Non rientrano nella verifica delle distanze le innovazioni per il contenimento dei consumi energetici di cui alla DGR 1548/2020 e ss. mm o dalla realizzazione di cordoli in sommità i cui criteri di progettazione sono definiti, ai fini della riduzione del rischio sismico nonché ogni altro adeguamento alla normativa i cui criteri di progettazione sono definiti dal Dm 17 gennaio 2018 "Nuove norme tecniche per le costruzioni" e nella Dgr 2272/2016 della Regione Emilia Romagna. Per interventi su edifici esistenti le distanze sono disciplinate dall'articolo 10 della LR 24/2017 nei casi stabiliti dalla norma stessa.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **152**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20768/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **70**
MAPPALI **591**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in località Cavazzoli da agricola a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

In riferimento alla richiesta di trasformazione del mappale 591 foglio 70 in tessuto urbano urbano a densità medio-bassa (A4), si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU. Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione all'interno del TU dell'area in oggetto, situata ad ovest del cimitero di Cavazzoli, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo periurbano": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **20768/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **70**
MAPPALI **206**

Elaborato di PUG **SQ_L.1** **Album dei luoghi della strategia**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

Si richiede lo stralcio dell'area in località Cavazzoli dagli Ambiti di rigenerazione strategica e ambiti da rifunzionalizzare.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Per quanto attiene l'individuazione di una centralità all'interno dell'elaborato SQ_L.1 all'incrocio tra via Rinaldi e via Hiroshima, si ricorda che l'elaborato, inserito all'interno della Strategia del Piano, ha carattere volutamente ideogrammatico e non prescrittivo, individuando, all'interno del contesto frazionale di Cavazzoli, l'esigenza di un nucleo di servizi pubblico-privati per rafforzare la città 15 minuti che nella frazione è molto residuale. Per la normativa specifica si rimanda all'art. 5.6 degli Indirizzi Disciplinari (SQ_D.1).
Si ritiene dunque fondamentale mantenere all'interno della Strategia della frazione di Cavazzoli tale indirizzo strategico.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **20768/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.1 - Tessuti urbani a densità medio-alta

Si richiede che venga eliminata la valutazione di ammissibilità urbanistica richiesta per l'uso d5.1.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Per quanto riguarda l'eliminazione della Valutazione di ammissibilità urbanistica degli interventi relativamente all'inserimento dell'uso d 5.1, si ritiene che l'impatto prodotto dall'uso d.5.1 (artigianato di servizio alla persona) sia poco significativo rispetto agli altri usi rientranti nella suddetta Valutazione.
Si provvede ad eliminare pertanto l'uso d5.1 dalla valutazione di ammissibilità all'interno del Sistema Abitare.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **153**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20844/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **63**
MAPPALI **123, 129**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede il ripristino di usi e diritti edificatori di cui ai tessuti residenziali AUC3 relativi a strumenti urbanistici previgenti.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

Premesso ciò, si precisa che, per quanto riguarda il mappale 123 foglio 63, la richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU di detta area (di cui al mappale 123 foglio 63), si rileva infatti che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente in parte "Ambito agricolo periurbano" e in parte come “Dotazione per il riequilibrio ecologico ambientale”: il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Per quanto riguarda il mappale 129 foglio 63, si precisa che il PUG ha ricondotto tale area ai “Tessuti urbani a densità medio-bassa”, a seguito delle analisi e delle considerazioni effettuate per i tessuti insediativi prevalentemente residenziali durante la fase di Quadro Conoscitivo Diagnostico. Le analisi, ponendo in relazione la tipologia edilizia con le diverse componenti (densità abitativa, del volume edificato, dotazione di alberi, età dell’edificato, classe energetica e sismica, permeabilità, vulnerabilità ambientali) hanno infatti individuato diverse tipologie di tessuto, che hanno costituto la base per l’articolazione in tessuti urbani residenziali differenziati del Sistema dell’Abitare, rispetto a quanto previsto dal previgente RUE.
Per le considerazioni delle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico nonché per la situazione dello stato di fatto, si precisa che la richiesta di ricondurre l’area ad usi e diritti edificatori di cui ai tessuti residenziali AUC3 risulterebbe in contrasto sia con gli obiettivi di PUG sia con l’impostazione generale che il PUG ha stabilito per i tessuti residenziali. Pertanto si conferma la classificazione dell’area come “tessuto urbano a densità medio-bassa”.
Si segnala inoltre che l’area è interessata da un complesso di valore storico-tipologico e che pertanto la disciplina d’intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei fabbricati in esso ricompresi, di cui alla scheda 9C70, contenuta nell’elaborato SQ_D.3b – Immobili rurali di valore storico, tipologico e testimoniale.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **154**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20875/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **155**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20878/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **229**
MAPPALI **256**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area agricola in tessuto residenziale in località Rubbianino.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
Al fine del contenimento del consumo di suolo, il PUG ha anche ridefinito, come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017, il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della LR 24/2017 e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare la latteria sociale il Ghiardello, localizzata lungo via Freddi, ai confini comunali, è stata riportata in territorio agricolo come tutti i presidi agro-alimentari del territorio comunale, in modo da poter valorizzare appieno le possibilità di qualificazione aziendale dell'attività.
Il lotto retrostante ad est lungo via della Polita invece, non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…*" .

La richiesta di inserimento dell'area all'interno del TU, quale tessuto urbano, risulta quindi in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **156**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20909/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **35**
MAPPALI **210, 211, 212, 213, 237, 239**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_05** Richieste di ripristino di ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC

Sintesi Osservazione

Si richiede il ripristino della destinazione urbanistica di cui al PSC vigente (ANS1 – ambiti per nuovi insediamenti urbani).

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU. Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno dell’area in oggetto, a sud di via Seneca, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo di valore paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS1", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **20979/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **53**
MAPPALI **1190**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TS_01** Richieste di eliminazione tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione di vincolo di tutela storico tipologico da edificio in località Massenzatico. Secondo l'osservante il fabbricato si trova oggi disabitato e in precarie condizioni statiche e igieniche.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sui fabbricati in oggetto collocati in via Beethoven, in località Massenzatico, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche degli edifici, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che i fabbricati, riconducibili agli immobili rurali di interesse, ricadono all'interno di un complesso di valore storico-tipologico, di cui alla scheda 12D22 contenuta nell'elaborato SQ_D.3b – Immobili rurali di valore storico, tipologico e testimoniale, la cui disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei fabbricati in esso presenti. I due fabbricati sono riconducibili alla tipologia di "casa quadrata" (edificio "a" soggetto alla categoria di tutela 2B) e alla tipologia di "barchessa o rustico" (edificio "b" soggetto alla categoria di tutela 3A).
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Pertanto, al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di recuperare il patrimonio soggetto a vincolo, preservando al contempo i caratteri storici e tipologici dei fabbricati, nonché in considerazione dello stato di conservazione degli immobili in oggetto, si provvede a modificare la categoria di tutela del solo fabbricato "a", attribuendogli la categoria di tutela 3A.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **158**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20984/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **203**
MAPPALI **58**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area agricola in tessuto residenziale in località San Bartolomeo. Richiesta finalizzata all'allineamento con i confini catastali.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contrasto ai cambiamenti climatici per favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

La richiesta, configurandosi come ampliamento del perimetro del Territorio Urbanizzato, risulta pertanto in contrasto con i criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) individuati per la definizione del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata a San Bartolomeo, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **159**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20994/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **125 - 126**
MAPPALI **152 - 299**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzioni di aree da parcheggi pubblici a tessuti del centro storico.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di modifica di zonizzazione di area destinata dal Piano assunto a strade e parcheggi, facente parte del cortile interno della parrocchia di San Francesco in centro storico, hanno valutato che molte delle aree cortilive in centro storico prendono la zonizzazione di "tessuti storico architettonici", non comportando tale modifica consumo di suolo o attribuzione di indice ma mantenimento delle caratteristiche storiche del complesso, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Pertanto, al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di recuperare il patrimonio del centro storico si ritiene di poter accogliere la richiesta di modifica di zonizzazione in conformità a molte delle aree interne cortilive dei complessi in centro storico.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **20994/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **126**
MAPPALI **299**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_02** Richieste di modifica di classificazione interna ai sistemi della città pubblica

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area da parcheggi pubblici ad attrezzature per i culti.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di modifica di zonizzazione di area destinata dal Piano assunto a strade e parcheggi, facente parte del cortile interno della parrocchia di San Francesco in centro storico, hanno valutato che molte delle aree cortilive in centro storico prendono la zonizzazione di "tessuti storico architettonici", non comportando tale modifica consumo di suolo o attribuzione di indice ma mantenimento delle caratteristiche storiche del complesso, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Pertanto, al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di recuperare il patrimonio del centro storico si ritiene di poter accogliere la richiesta di modifica di zonizzazione in conformità a molte delle aree interne cortilive dei complessi in centro storico.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **160**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20995/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **170 - 184**
MAPPALI **7, 8, 72 - 375**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_02** Richieste di modifica di classificazione interna ai sistemi della città pubblica

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area da parcheggi pubblici ad attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali, pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, attività culturali, etc..

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di modifica di zonizzazione di aree destinata dal Piano assunto a strade e parcheggi, facenti parte dei cortili esterni rispettivamente delle due parrocchie di via Codro e via Rosseau, hanno valutato che la modifica di zonizzazione delle aree a servizi religiosi, essendo aree di pertinenza ecclesiale, non comporterebbe variazione all'assetto morfologico e prestazionale di valenza ecologico ambientale degli ambiti di contesto.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione in entrambi i sub ordini.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **161**
subordine **1**

PROTOCOLLO **20999/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **35 - 42**
MAPPALI **327, 435 - 600, 163, 165**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzioni di aree da attrezzature per i culti a tessuti residenziali.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area ad attrezzature religiosa in tessuto residenziale si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e una sua trasformazione ne comporterebbe il depauperamento, risultando anche in contrasto con la Strategia del PUG, che, articolandosi in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), pone come obiettivi il contrasto ai cambiamenti climatici attraverso la riduzione del consumo di suolo e il miglioramento del micorclima urbano, nonchè la qualificazione dei beni comuni attraverso il potenziamento e la rifunzionalizzazione delle dotazioni territoriali, pubbliche e private.
Si precisa inoltre che la configurazione proposta non apporterebbe alcun miglioramento nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e Sistema delle dotazioni territoriali, comportando, un possibile peggioramento nella configurazione spaziale di assetto degli spazi pubblici e del più vasto sistema di spazi aperti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **162**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21000/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **39**
MAPPALI **191**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_03** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area da agricola ad attrezzature per i culti.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città. Al contempo il PUG ha articolato la Strategia in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), ponendo tra i suoi obiettivi la qualificazione dei beni comuni attraverso il potenziamento e la rifunzionalizzazione delle dotazioni territoriali, pubbliche e private.

Premesso ciò, gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area, in località Cella, da ambito agricolo ad attrezzature religiosa si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che PUG si pone per Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre di fatto alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e il suo riconoscimento risulta pertanto coerente con l'assetto di riferimento dei luoghi, concorrendo anche al miglioramento della configurazione spaziale di assetto e del più vasto sistema di spazi aperti, nonché del sistema di relazioni che si instaura tra Tessuti consolidati, Territorio agricolo e Sistema delle dotazioni territoriali.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **163**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21004/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **236**
MAPPALI **77**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area da agricola a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU. Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno dell’area in oggetto, a su di via Ruggero da Vezzano in località Canali, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo di valore paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **21006/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **199**
MAPPALI **99, 219**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_03** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area da agricola ad attrezzature per i culti.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città. Al contempo il PUG ha articolato la Strategia in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), ponendo tra i suoi obiettivi la qualificazione dei beni comuni attraverso il potenziamento e la rifunzionalizzazione delle dotazioni territoriali, pubbliche e private.

Premesso ciò, gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area, in località Castellazzo, da ambito agricolo ad attrezzature religiosa si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che PUG si pone per Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre di fatto alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e il suo riconoscimento risulta pertanto coerente con l'assetto di riferimento dei luoghi, concorrendo anche al miglioramento della configurazione spaziale di assetto e del più vasto sistema di spazi aperti, nonché del sistema di relazioni che si instaura tra edificato, Territorio agricolo e Sistema delle dotazioni territoriali.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **165**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21015/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **125**
MAPPALI **329, 330**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SS_01** Richieste di trasformazione da tessuti del centro storico ad attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area da tessuti del centro storico ad attrezzature per i culti.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area da Tessuti del Centro storico ad attrezzature religiose, si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché della coerenza della richiesta proposta rispetto agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema della Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Attraverso la sfida dei Beni Comuni, il PUG si pone come obiettivo la realizzazione di un sistema integrato e multi-scalare di dotazioni territoriali in grado di offrire, attraverso la loro gestione e qualificazione, risposte ai bisogni della comunità e innalzare il livello di qualità di vita.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre di fatto alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e il suo riconoscimento risulta, pertanto, coerente con l'assetto di riferimento dei luoghi, concorrendo alla configurazione spaziale di assetto del Sistema delle dotazioni territoriali.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **166**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21019/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **167**
MAPPALI **250**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzioni di aree da attrezzature per i culti a tessuti residenziali.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area ad attrezzature religiose in tessuto residenziale si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e una sua trasformazione ne comporterebbe il depuaperamento, risultando anche in contrasto con la Strategia del PUG, che, articolandosi in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), pone come obiettivo per i beni comuni la qualificazione e la rifunzionalizzazione delle dotazioni pubbliche.
Si precisa inoltre che la configurazione proposta non apporterebbe alcun miglioramento nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e Sistema delle dotazioni territoriali, comportando un possibile peggioramento nella configurazione spaziale di assetto degli spazi pubblici e del più vasto sistema di spazi aperti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **167**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21022/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **126**
MAPPALI **7**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzioni di aree da attrezzature per i culti a tessuti residenziali.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area ad attrezzature religiose in tessuto residenziale si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e una sua trasformazione ne comporterebbe il depuaperamento, risultando anche in contrasto con la Strategia del PUG, che, articolandosi in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), pone come obiettivo per i beni comuni la qualificazione e la rifunzionalizzazione delle dotazioni pubbliche.
Si precisa inoltre che la configurazione proposta non apporterebbe alcun miglioramento nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e Sistema delle dotazioni territoriali, comportando un possibile peggioramento nella configurazione spaziale di assetto degli spazi pubblici e del più vasto sistema di spazi aperti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **168**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21027/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **179**
MAPPALI **8**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_02** Richieste di modifica di classificazione interna ai sistemi della città pubblica

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area da attrezzature per i culti ad infrastrutture grigie quali aree di pertinenza stradale o fasce di ambientazione per cessione al patrimonio comunale.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di modifica di zonizzazione di aree destinata dal Piano assunto a attrezzature religiose, facenti parte dell'area cimiteriale della parrocchia di San Maurizio, destinata e attrezzata a parcheggio, hanno valutato che la modifica di zonizzazione delle aree da servizi religiosi a parcheggio rispecchia lo stato di fatto e non comporterebbe variazione all'assetto morfologico e prestazionale di valenza ecologico ambientale degli ambiti di contesto.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **169**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21042/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **218**
MAPPALI **265177**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede il ripristino di tessuto residenziale e dotazioni per il riequilibrio ecologico ed ambientale di cui al RUE vigente.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Metastasio, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

Si precisa inoltre che il PUG, nella definizione del TU, in linea con criteri stabiliti dalla LR 24/2017, ha escluso gli spazi inedificati, non attuati nello stato di fatto e non dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta infine che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **170**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21046/2022**
DATA **26/01/2022**

FOGLI **67**
MAPPALI **744**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_04** Richieste di trasformazione da tessuti urbani a tessuti produttivi o commerciali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in Via F.lli Cervi da residenziale a produttivo polifunzionale.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione in esame, confrontati con le risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di tipologie di tessuti effettuate per l'intero territorio urbanizzato, in considerazione del contesto di riferimento, dello stato di fatto e dei titoli abilitativi ivi presenti, degli approfondimenti conoscitivi espletati e delle indicazioni strategiche specifiche per l'ambito di riferimento, consentono di ritenere condivisibile la classificazione proposta dall'osservazione in esame.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21510/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **73**
MAPPALI **371**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.2.1 - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela

Titolo 17 - Schede speciali di intervento

Si richiede di inserire gli immobili all'interno delle schede speciali di intervento (Titolo 17) consentendo di realizzare i seguenti usi aggiuntivi, rispetto a quelli già ammessi:
- b1 (ex e1) Attività ricettive alberghiere (salvo quelle di cui all'uso b3)
- b2 (ex e2) Attività ricettive extra-alberghiere. Case per ferie, ostelli
- c6 (ex b6) Artigianato di servizio agli automezzi (esclusi quelli ricompresi in d5)
- d5.1 (ex b5.1) Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

Per l'edificio ad uso abitativo si richiede di ammettere il frazionamento fino a 3 unità immobiliari.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Piano, per il territorio agricolo, si pone l'obiettivo di far interagire le matrici di valori che fanno riferimento all'identità, la sostenibilità, la riconoscibilità, la competitività. In continuità con il RUE 2011 e le successive varianti, il Piano ha inserito usi e funzioni compatibili con il contesto rurale, limitando l'aumento di carico urbanistico e l'inserimento di funzioni avulse dall'attività produttiva agricola, con particolare attenzione ai contesti paesaggistici dei tre Torrenti Modolena, Crostolo e Rodano, al margine del quale si trova il fabbricato in oggetto, posizionato lungo il Sentiero CAI *via Matildica del volto sacro*.
Si evidenzia oltretutto come, alcune delle funzioni richieste, fanno parte del progetto di rifunzionalizzazione dell'hub AV Mediopadana a seguito dell'accordo che Comune, MIMS, RFI e Regione Emilia Romagna hanno siglato per potenziare la Stazione AV Mediopadana nel suo ruolo di hub della mobilità a servizio dell'intero bacino mediopadano, con l'obiettivo di migliorarne ulteriormente la raggiungibilità e progettare nuovi spazi interni alla Stazione stessa destinati a servizi di qualità per viaggiatori, imprese e territorio.
Inoltre, il PUG, esclude ogni possibilità di insediamento di nuove funzioni esterne al perimetro del TU corrispondente, per questo ambito, al progetto di impianto originale della Stazione AV Mediopadana comprensiva dei servizi di sosta "*Il completamento delle opere previste nei due accordi doterà la Stazione di sufficienti servizi (sia in termini di parcheggio che di accoglienza e ospitalità all'interno della Stazione stessa) che consentono di escludere per il futuro ulteriori ampliamenti sia della zona parcheggi sia di urbanizzazioni oltre il perimento del TU*."

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21511/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **96**
MAPPALI **2, 338**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 9.1 - Ambiti di riqualificazione strategica

Si richiede che negli Indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) e nella scheda di Ambito 9.1A (elaborato SQ_L.2) venga precisato che tali interventi potranno essere effettuati mediante un Accordo Operativo limitato all'ambito corrispondente all'area di proprietà, autonomo e indipendente dalle altre proprietà ricomprese nell'ampio Ambito 9.1A.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si concorda con la possibilità di poter attuare la riqualificazione del sistema degli ambiti da riqualificare e più in generale gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO) per fasi successive qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica.
L'art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) viene in tal senso modificato accogliendo l'osservazione presentata, mentre non viene modificata la scheda relativa all'Ambito specifico.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21511/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **96**
MAPPALI **2, 338**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1A: Zona Nord

Si richiede che negli Indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) e nella scheda di Ambito 9.1A (elaborato SQ_L.2) venga precisato che tali interventi potranno essere effettuati mediante un Accordo Operativo limitato all'ambito corrispondente all'area di proprietà, autonomo e indipendente dalle altre proprietà ricomprese nell'ampio Ambito 9.1A.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si concorda con la possibilità di poter attuare la riqualificazione del sistema degli ambiti da riqualificare e più in generale gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO) per fasi successive qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica.
L'art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) viene in tal senso modificato accogliendo l'osservazione presentata, mentre non viene modificata la scheda relativa all'Ambito specifico.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21513/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **121**
MAPPALI **492, 493, 496, 497, 498, 499**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **PC_01** Richieste di stralcio da piani demandati ad accordo operativo e trasformazione in tessuti in corso di formazione sulla base di PUA

Sintesi Osservazione

Si chiede di escludere il Sub Comparto "E" in oggetto dall'Ambito "Parco Ottavi" demandato ad accordo operativo, e riclassificarlo tra i "Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi Scaduti" (Art. 13.2 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1) – "Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute" di cui all'Art. 13.2.1 al fine di di consentirne il completamento della edificazione sulla base del PUA e del preprogetto di sub comparto approvato

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Premesso che il Piano classifica il sistema dei piani da completare in Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti e Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuavi scaduti, che a loro volta si suddividono in:
- Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione *collaudate e cedute* entro i termini di validità della convenzione;
- Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione *non collaudate e cedute* entro i termini di validità della convenzione;
- Piani Urbanistici Attuativi scaduti da demandare ad AO.

Visto che il PUA Ti 2-7 Ti2-8, di ampie dimensioni, è stato progettato per stralci funzionali e solo parzialmente realizzato e collaudato e visto che il comparto E, localizzato a sud-ovest di Parco Nilde Iotti, è stato oggetto di collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione, si ritiene condivisibile la richiesta di modificare la tessutizzazione del comparto riconducendola all'interno dei Piani Urbanistici attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21513/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **121**
MAPPALI **492, 493, 496, 497, 498, 499**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI SCADUTI DA DEMANDARE AD ACCORDO OPERATIVO
EX PUA TI2-7+TI2-8

Si chiede di escludere il Sub Comparto "E" in oggetto dall'Ambito "Parco Ottavi" demandato ad accordo operativo, e riclassificarlo tra i "Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi Scaduti" (Art. 13.2 degli Indirizzi Disciplinari SQ_D.1) – "Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute" di cui all'Art. 13.2.1 al fine di di consentirne il completamento della edificazione sulla base del PUA e del preprogetto di sub comparto approvato.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Premesso che il Piano classifica il sistema dei piani da completare in Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti e Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici Attuavi scaduti, che a loro volta si suddividono in:
- Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione *collaudate e cedute* entro i termini di validità della convenzione;
- Piani Urbanistici Attuativi scaduti con opere di urbanizzazione *non collaudate e cedute* entro i termini di validità della convenzione;
- Piani Urbanistici Attuativi scaduti da demandare ad AO.

Visto che il PUA Ti 2-7 Ti2-8, di ampie dimensioni, è stato progettato per stralci funzionali e solo parzialmente realizzato e collaudato e visto che il comparto E, localizzato a sud-ovest di Parco Nilde Iotti, è stato oggetto di collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione, si ritiene condivisibile la richiesta di modificare la tessutizzazione del comparto riconducendola all'interno dei Piani Urbanistici attuativi scaduti con opere di urbanizzazione collaudate e cedute.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **174**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21515/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **VS.4** **ValSAT - Dalla vision al piano**
SQ_P.2 **Requisiti prestazionali funzionali**

Categoria **VS_01** Osservazioni relative a strategie, obiettivi, sfide, azioni, analisi e indicatori

Sintesi Osservazione

L'osservante sottolinea l'importanza della rapida realizzazione del tratto di pista ciclabile di collegamento da San Rigo a Reggio Emilia e ripropone la necessità in tema di sicurezza stradale di inserire nel piano la realizzazione di una rotatoria tra via Ruozzi e via San Rigo.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Il Piano si pone l'obiettivo di potenziare e ripensare la ricettività, migliorare l'accessibilità in territorio agricolo ed infine valorizzare e mettere in rete i principali presidi culturali e dell'eno-grastronomia diffusa, completando la rete delle ciclovie in territorio rurale.
Obiettivi che si riscontrano negli elaborati della Strategia e in particolare nell'elaborato SQ_L.1 sia nell'affondo delle frazioni Coviolo - San Rigo, sia in quello relativo alla valorizzazione del Torrente Modolena sul versante est del territorio comunale. In particolare il Piano pone in atto una Strategia per la riqualificazione dei tre corsi d'acqua, sia in termini naturalistici, per rafforzarne le valenze in termini di corridoi ecologici (in particolare per il Modolena e il Rodano) sia in quanto elementi qualificanti del paesaggio urbano e rurale. Il Focus sul Torrente Modolena affronta il tema della costruzione di un nuovo ambito di paesaggio di valenza naturalistica, attivando in particolare quattro azioni: potenziare il sistema delle acque; riconoscere le specificità territoriali, attribuendo maggiore significatività al paesaggio agrario; migliorare la funzionalità ecologica; realizzare una efficiente rete di fruizione del paesaggio (vie del paesaggio). Per quanto di competenza del Piano, il punto dell'osservazione è implicitamente accolto.

Per quanto attiene la risoluzione del nodo di via Ruozzi, via Morgagni, via fratelli Rosselli, il focus della frazione Coviolo - San Rigo (elaborato SQ_L.1) viene integrato con l'individuazione di un nodo viario da riqualificare. Sarà compito del progetto di opera pubblica individuare procedure e modalità di riqualificazione dello snodo viario ai fini del miglioramento della sicurezza stradale.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **175**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21516/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **72**
MAPPALI **708**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_13** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a poli di area vasta

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in polo di area vasta.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE vigente come "Ambito agricolo periurbano" (il PSC lo individuava come nuovo polo funzionale (PSC) demandato alla programmazione del POC di cui all'art. 5.8 NA del PSC) : il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
D'altronde l'art. 32 comma 2 della LR 24/2017 declina in modo molto puntale la definizione del perimetro del territorio urbanizzato:
"Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:
a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento."

L’area in oggetto non rientra in nessuna delle casistiche previste per legge che detta un’ulteriore input, ovvero: “*In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 1.”*
Per quanto concerne il tema del consumo di suolo, è sempre la legge regionale che definisce gli interventi che concorrono al consumo di suolo, all’art.6 comma 5:
“Previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo di cui al comma 1 le aree che, dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono utilizzate per la realizzazione: *opere pubbliche di rilievo sovracomunale e di opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico; interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale; nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo, di cui all' articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014, n. 14 (Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna) o che presentino i requisiti di cui all' articolo 6, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2014 come specificati con apposita deliberazione dell'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale; rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124); parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;di fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole; interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, demoliti ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e).”*
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

Si evidenzia oltretutto come alcune delle funzioni richieste fanno parte del progetto di rifunzionalizzazione dell’hub AV mediopadana a seguito dell’accordo che Comune e RFI hanno siglato per potenziare la Stazione AV Mediopadana nel suo ruolo di hub della mobilità a servizio dell’intero bacino mediopadano, con l’obiettivo di migliorarne ulteriormente la raggiungibilità e progettare nuovi spazi interni alla Stazione stessa destinati a servizi di qualità per viaggiatori, imprese e territorio.
Per quanto riguarda il numero di alloggi ricavabili all’interno dell’immobile oggetto di osservazione, il Piano in assunzione ha già diminuito il parametro di riferimento (da 200 a 150 mq di sc) per la determinazione del numero di unità immobiliari ricavabili dal recupero edilizio.
Non si ravvisano dunque i presupposti per per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **21517/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **217**
MAPPALI **103**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria	**TA_01**	Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali
	TA_12	Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area da agricola a tessuto residenziale o, in alternativa, a dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Metastasio, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

Si precisa inoltre che il PUG, nella definizione del TU, in linea con criteri stabiliti dalla LR 24/2017, ha escluso gli spazi inedificati, non attuati nello stato di fatto e non datati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta infine che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **177**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21519/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **248**
MAPPALI **359**

Elaborato di PUG **SQ_D.3b** **Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale**

Categoria **TS_02** Richieste di modifica tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la modifica della categoria di intervento relativa ad immobile di valore storico-tipologico, da 3A a 3B.
Secondo l'osservante la presenza di caratteri originari potrebbe essere classificata come media, e lo stato di conservazione come cattivo.
Si propone inoltre la rimozione del vincolo per i corpi annessi ma di costruzione più recente.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di modifica del vincolo di tutela storico-tipologico presente sul fabbricato in oggetto collocato in via Beziera, in località Bagno, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che la disciplina d'intervento edilizio del fabbricato, riconducibile agli immobili rurali di interesse storico-tipologico, di cui alla scheda 403 contenuta nell'elaborato SQ_D.3b – Immobili rurali di valore storico, tipologico e testimoniale, è definita in rapporto alla categoria di tutela del fabbricato. Tale fabbricato è riconducibile alla tipologia di "casa a corpi congiunti", soggetto alla categoria di tutela 3A.
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Pertanto, al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di recuperare il patrimonio soggetto a vincolo, preservando al contempo i caratteri storici e tipologici dei fabbricati, nonché in considerazione dello stato di conservazione degli immobili in oggetto, si provvede a modificare la categoria di tutela del fabbricato, attribuendogli la categoria di tutela 3B.
Nella scheda 403 viene inoltre specificato che la tettoia e la stalla (costruita in aderenza all'edificio abitativo storico) non sono oggetto di tutela.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione

ID_NUMERO PROGRESSIVO **178**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21520/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **135**
MAPPALI **119**

Elaborato di PUG **SQ_D.4** **Disciplina particolareggiata del Centro storico**

Categoria **CI_01** Richieste di modifica delle categorie di tutela e di intervento

Sintesi Osservazione

Si richiede la modifica della categoria di intervento relativa ad immobile soggetto a disciplina particolareggiata del Centro storico, da 2A a 3C.
L'intenzione della proprietà, nell'ambito di un intervento di recupero dell'intero complesso edilizio, sarebbe quella di destinare tale fabbricato ad autorimessa a servizio degli alloggi ricavati nel corpo principale.
La profondità attuale del fabbricato di cui si chiede la declassificazione è di circa 4,60 mt, di poco inferiore al minimo che ne consentirebbe l'utilizzo come autorimessa, pensata di tipo automatizzato in modo da garantire posti auto per tutti gli alloggi del complesso e possibile con demolizione e ricostruzione con modesta modifica dell'attuale sedime.
Tale intervento, da realizzarsi architettonicamente in maniera coerente al contesto edilizio, ovvero con caratteri di continuità con l'esperienza formale e costruttiva del centro storico, non comporterebbe comunque un aumento della volumetria esistente.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di modifica del vincolo di tutela presente sul fabbricato in oggetto, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che il fabbricato è stato oggetto di trasformazioni ed interventi edilizi che ne hanno compromesso i caratteri tipologici principali, compromettendone anche l'impianto distributivo originale. Pertanto si rileva che il fabbricato, per come si presenta nello stato attuale, ha perso le caratteristiche di interesse.
Si provvede pertanto a modificare la categoria di tutela del fabbricato, attribuendogli la categoria di tutela 3C, di cui all'art.7.1 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **179**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21521/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **215**
MAPPALI **1080**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di una porzione di area da verde pubblico a tessuto produttivo polifunzionale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione in esame si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali. Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e una sua trasformazione ne comporterebbe il depuaperamento, risultando anche in contrasto con la Strategia del PUG, che, articolandosi in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), pone come obiettivo per i beni comuni la qualificazione e la rifunzionalizzazione delle dotazioni pubbliche.
Si sottolinea inoltre che l'area è oggetto di scheda speciale n.(15), a*rea in località Buco del Signore: l'attuazione dell'intervento, da effettuarsi con PdC convenzionato, sulla porzione est del lotto Asp3, di SF pari a 3.250 mq, è subordinata alla cessione di un'area da destinarsi a parcheggio di uso pubblico e alla cessione gratuita di un'area da destinarsi a verde pubblico. La porzione ovest di lotto P4, latistante la viabilità esistente ed eccedente i 3.250 mq di SF, è priva di capacità edificatoria.*
Si precisa che la configurazione proposta non apporterebbe alcun miglioramento nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e Sistema delle dotazioni territoriali che è già stato bilanciato nella scheda speciale n. 15, comportando un peggioramento pianificatorio nella configurazione spaziale di assetto degli spazi pubblici e del più vasto sistema di spazi aperti.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21521/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **215**
MAPPALI **1080, 1147**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_02** Richieste di modifica di classificazione interna ai sistemi della città pubblica

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di una porzione di area da verde pubblico a verde privato.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione in esame si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali. Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e una sua trasformazione ne comporterebbe il depuaperamento, risultando anche in contrasto con la Strategia del PUG, che, articolandosi in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), pone come obiettivo per i beni comuni la qualificazione e la rifunzionalizzazione delle dotazioni pubbliche.
Si sottolinea inoltre che l'area è oggetto di scheda speciale n.(15), a*rea in località Buco del Signore: l'attuazione dell'intervento, da effettuarsi con PdC convenzionato, sulla porzione est del lotto Asp3, di SF pari a 3.250 mq, è subordinata alla cessione di un'area da destinarsi a parcheggio di uso pubblico e alla cessione gratuita di un'area da destinarsi a verde pubblico. La porzione ovest di lotto P4, latistante la viabilità esistente ed eccedente i 3.250 mq di SF, è priva di capacità edificatoria.*
Si precisa inoltre la configurazione proposta non apporterebbe alcun miglioramento nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e Sistema delle dotazioni territoriali,che è già stato bilanciato nella scheda speciale n. 15, comportando un possibile peggioramento pianificatorio nella configurazione spaziale di assetto degli spazi pubblici e del più vasto sistema di spazi aperti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21521/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **215**
MAPPALI **1080, 1143, 1145, 1147**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 17 - Schede speciali d'intervento

Modifica proposta:
(15) area in località Buco del Signore: l'attuazione dell'intervento, da effettuarsi con PdC convenzionato, sulla porzione est del lotto Asp3, di SF pari a 4.225 mq, è subordinata alla cessione di un'area destinata a parcheggio di uso pubblico; la porzione ovest di lotto P4, antistante la viabilità esistente ed eccedente i 4.225 mq di SF, è priva di capacità edificatoria.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione in esame si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e una sua trasformazione ne comporterebbe il depuaperamento, risultando anche in contrasto con la Strategia del PUG, che, articolandosi in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), pone come obiettivo per i beni comuni la qualificazione e la rifunzionalizzazione delle dotazioni pubbliche.
Si precisa inoltre che la configurazione proposta non apporterebbe alcun miglioramento nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e Sistema delle dotazioni territoriali, comportando un possibile peggioramento pianificatorio nella configurazione spaziale di assetto degli spazi pubblici e del più vasto sistema di spazi aperti.

Il punto specifico dell'osservazione in esame, relativo agli indirizzi disciplinari, è correlato ai due precedenti punti dell'osservazione stessa, relativi alla disciplina delle trasformazioni.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **180**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21523/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **172**
MAPPALI **382**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in via Terrachini da impianti di distribuzione carburanti a tessuto produttivo polifunzionale, in tutto o, in subordine, in parte tessuto produttivo polifunzionale e in parte parcheggi.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione in esame, confrontati con le risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di tipologie di tessuti effettuate per l'intero territorio urbanizzato, in considerazione del contesto di riferimento, dello stato di fatto e dei titoli abilitativi presenti, degli approfondimenti conoscitivi espletati e delle indicazioni strategiche specifiche per l'ambito di riferimento, definiscono un'area un tempo destinata ad impianto di distribuzione carburanti, ora dismesso e smantellato, ricompresa all'interno del tessuto urbano cittadino lontano dalle principali arterie stradali, in un quartiere semicentrale con edilizia a densità medio-alta, che evidenzia parziali carenze di attività terziarie, ove le funzioni da proporre devono inoltre tener conto dei livelli di indagine e bonifica effettuati nel sottosuolo dopo la dismissione dell'attività. Tali premesse consentono di ritenere condivisibile la classificazione proposta dall'osservazione in esame, con specifico riferimento al subordine che propone sostanzialmente il ripristino delle destinazioni definite dal RUE per le aree di che trattasi.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **181**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21524/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **217**
MAPPALI **1058, 1060, 1061, 1123**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_11** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad ambiti da rinnovare o ad aree agricole urbane

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in Via Einstein in area agricola urbana.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

Al fine del contenimento del consumo di suolo, il PUG ha anche ridefinito, come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017, il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della LR 24/2017 e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare si precisa che l'area in oggetto non risultava inserita all'interno del TU dei previgenti PSC e RUE, essendo individuata come area urbanizzabile, "Ambito per nuovi insediamenti urbani – ANS4".

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Einstein, si rileva pertanto che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

La richiesta di inserimento dell'area all'interno del TU, quale area agricola urbana, risulta quindi in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Si specifica infatti che il PUG individua come "area agricola urbana" le sole parti di territorio che risultano permeabili e localizzate all'interno del TU. L'individuazione di tale area come "area agricola urbana", e pertanto ricompresa nel TU, si configurerebbe come consumo di suolo.

Si chiarisce inoltre, che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21525/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **72**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 9.1 - Ambiti di riqualificazione strategica

Considerato che l'uso legittimamente in essere è il d12 (attività espositive, fieristiche e commerciali) si richiede che la disciplina IED sia estesa ad altri usi, con particolare riferimento al c3 (attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi) senza necessità di ricorrere ad accordo operativo.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si rileva che, poiché la Provincia di Reggio Emilia non ha ancora attivato la procedura dell'art.44 della LR 24/2017 *"Consultazione preliminare"* che determina l'avvio del procedimento di elaborazione del Piano Territoriale di Area Vasta, l'ambito ex Fiere viene, riportato all'interno del *"Polo funzionale 1 - Stazione AV Mediopadana e Casello A1"* in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.
Si conferma, tuttavia, la Strategia del PUG assunto che esclude tale area dai Poli di Area Vasta e la riconfigura all'interno degli ambiti di riqualificazione strategica. Tale proposta viene dunque inserita all'interno del quadro conoscitivo come contributo alla elaborazione del PTAV.
Considerato che l'ambito è piuttosto esteso, circa 14,5 ha, e il non utilizzo degli immobili può essere fonte di degrado e insicurezza per l'area e per il limitrofo Parco Industriale Mancasale, in attesa di una riconversione fisico-funzionale dell'area che consenta di recuperare a nuove funzioni il comparto delle ex Fiere di Reggio attraverso un mix di usi produttivi ad alto valore aggiunto e quote di terziario avanzato, tra cui servizi alle persone e alle imprese, strutture ricettive e congressuali, attrezzature culturali e per lo spettacolo, attività espositive e fieristiche, garantendo lo sviluppo delle attività economiche e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, si condivide l'opportunità di consentire cambi d'uso per funzioni c3. *(Mostre, magazzini, depositi, logistica: raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci. Comprende edifici, strutture tecnologiche; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci).* Si inserisce pertanto tale possibilità all'interno del Titolo 8 - Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED (elaborato Indirizzi Disciplinari SQ_D.1).

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21525/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **72**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1B: Ex Fiere

Si ritiene che l'indicazione riportata relativa ai parcheggi se intesa come prescrittiva sia eccessivamente estesa; si segnala inoltre la difficoltà per la realizzazione di parcheggi interrati in ambito caratterizzato da primo acquifero molto superficiale.
Si richiede pertanto che la dizione "prevalentemente" sia modificata in "preferibilmente".

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Eliminando la scheda-progetto *9.1B: Ex Fiere*, che viene ricompresa all'interno del *"Polo funzionale 1 - Stazione AV Mediopadana e Casello A1",* in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente e così come meglio specificato nella proposta di controdeduzione al subordine n.1 dell'osservazione PG 21525/2022, la prescrizione viene eliminata.

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare il punto specifico dell'osservazione implicitamente accolto.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **183**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21527/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **103**
MAPPALI **180**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria
TA_01 Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali
TA_03 Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione come area di possibile trasformazione che consenta un'estensione della zona edificata limitrofa con funzioni residenziali e a verde pubblico.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata tra via Catullo e via Plauto a Pieve Modolena, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo periurbano": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **21533/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **26**
MAPPALI **66, 67, 68, 69, 88, 89, 90**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_05** Richieste di ripristino di ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC

Sintesi Osservazione

Si richiede il ripristino della destinazione urbanistica di cui al PSC vigente (ASP_N – ambiti per nuovi insediamenti produttivi).

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del territorio urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare, l'area in oggetto, non rientrante all'interno del TU del PSC 2011 e individuata come "Ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi (ASP_N)", non essendo area urbanizzata, così come definita dalla LR 24/2017 art.32 comma 2 ("*i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento*"), non può essere ricompresa all'interno del TU, non essendo stata né approvata nè convenzionata.
L'area è più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art.32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto la richiesta di ripristino della destinazione urbanistica di cui al PSC previgente risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo. Si rammenta inoltre che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Considerato ciò, si precisa inoltre che la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali. All'art. 2.7 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) si individua inoltre quale ambito privilegiato, l'Area Nord: "*La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattvità*".

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **21777/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola

Si richiede, per gli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 CC titolari di partita IVA iscritti alla Camera di Commercio e proprietari di fondi di superficie superiore a 3 Ha, che sia ammessa la NC di edifici ad uso f1 con indice 50 mq/Ha di Sc. Si richiede che venga incentivata l'installazione di strutture ad hangar facilmente amovibili per la NC superiore agli attuali 100 mq.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Piano ha tra i propri gli obiettivi la sostenibilità e valorizzazione paesaggistica garantendo la centralità, nel contesto rurale, dell'attività imprenditoriale agricola. Il precedente strumento urbanistico lascia in eredità, da un lato, una lettura puntuale delle dinamiche in atto e, dall'altro, un apparato normativo innovativo e condiviso con le Associazioni di categoria, finalizzato al sostegno e valorizzazione del ruolo dell'*Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) come produttore di eccellenze e custode del paesaggio*. Lo IAP rappresenta, al contempo, l'operatore specializzato di un settore in forte crescita e dall'elevato valore aggiunto, ma anche un fondamentale attore proattivo nella tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio.
Partendo quindi dall'ultima variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, che ha sistematizzato la normativa del territorio agricolo, il Piano assegna allo IAP modalità trasformative in termini di usi e interventi ritenute sostenibili con i nuovi condizionamenti di qualità previsti dai requisiti prestazionali ecologico ambientali e di qualità paesaggistica.
Per quanto riguarda invece gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile ammette interventi di ampliamento dell'esistente del 30% e una nuova trasformazione in misura fissa una tantum di 100mq per depositi agricoli negli ambiti di rilievo paesaggistico e ad alta vocazione produttiva.
Si ritiene adeguata e coerente agli obiettivi del Piano la disciplina inserita.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **186**
subordine **1**

PROTOCOLLO **21789/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **185**
MAPPALI **132, 133**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TS_01** Richieste di eliminazione tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione di vincolo di tutela storico tipologico da edifici in località San Pellegrino. Secondo l'osservante i fabbricati presenterebbero assenza di elementi storico tipologici e gravi carenze strutturali.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sui fabbricati in oggetto collocati in via Tassoni, in località San Pellegrino, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche degli edifici, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che i fabbricati, riconducibili agli immobili rurali di interesse, ricadono all'interno di un complesso di valore storico-tipologico, di cui alla scheda 24C11 contenuta nell'elaborato SQ_D.3b – Immobili rurali di valore storico, tipologico e testimoniale, la cui disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei fabbricati in esso presenti. I due fabbricati sono riconducibili alla tipologia di "casa quadrata" (edificio "a" soggetto alla categoria di tutela 2B) e alla tipologia di "barchessa o rustico" (edificio "b" soggetto alla categoria di tutela 3A).
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Pertanto, al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di recuperare il patrimonio soggetto a vincolo, preservando al contempo i caratteri storici e tipologici dei fabbricati, nonché in considerazione dello stato di conservazione degli immobili in oggetto, si provvede a modificare la categoria di tutela del solo fabbricato "a", attribuendogli la categoria di tutela 3A.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **22004/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **96**
MAPPALI **2, 338**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 9.1 - Ambiti di riqualificazione strategica

Si richiede che negli Indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) e nella scheda di Ambito 9.1A (elaborato SQ_L.2) venga precisato che tali interventi potranno essere effettuati mediante un Accordo Operativo limitato all'ambito corrispondente all'area di proprietà, autonomo e indipendente dalle altre proprietà ricomprese nell'ampio Ambito 9.1A.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si concorda con la possibilità di poter attuare la riqualificazione del sistema degli ambiti da riqualificare e più in generale gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO) per fasi successive qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica.
L'art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) viene in tal senso modificato accogliendo l'osservazione presentata, mentre non viene modificata la scheda relativa all'Ambito specifico.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **22004/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **96**
MAPPALI **2, 338**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1A: Zona Nord

Si richiede che negli Indirizzi Disciplinari (elaborato SQ_D.1) e nella scheda di Ambito 9.1A (elaborato SQ_L.2) venga precisato che tali interventi potranno essere effettuati mediante un Accordo Operativo limitato all'ambito corrispondente all'area di proprietà, autonomo e indipendente dalle altre proprietà ricomprese nell'ampio Ambito 9.1A.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si concorda con la possibilità di poter attuare la riqualificazione del sistema degli ambiti da riqualificare e più in generale gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO) per fasi successive qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica.
L'art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) viene in tal senso modificato accogliendo l'osservazione presentata, mentre non viene modificata la scheda relativa all'Ambito specifico.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **22004/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **72, 73**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria	**TA_03**	Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad attrezzature e spazi collettivi
	TA_08	Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti produttivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Mancasale in parte in zona per attrezzature sportive e in parte in zona produttiva per attività direzionali e terziarie. Disponibilità a definire specifico accordo operativo.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare, l'area in oggetto, non rientrante all'interno del TU del PSC 2011 non essendo area urbanizzata, così come definita dalla LR 24 /2017 art. 32 comma 2 (*"i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento"*), non può essere ricompresa all'interno del TU, non essendo stata approvata e convenzionata.
L'area è più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3:

“Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un’elevata contiguità insediativa; …c) le aree permeabili collocate all’interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti”.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, compresa tra via Cavallotti, via Petrella e la zona Stadio, si rileva che la suddetta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo.

Per quanto riguarda la complanare di via Gramsci, il PUG ha individuato, fra le opere di infrastrutturazione primaria del territorio da realizzare, al fine di garantire una maggiore efficienza trasportistica del sistema viario locale, la nuova complanare a Via Gramsci di collegamento fra la tangenziale nord, l’RCF Arena, lo Stadio e la Stazione AV Mediopadana. Tale opera consentirà di diminuire l’impatto del traffico su via Gramsci, migliorare i collegamenti veloci fra la tangenziale nord e i principali poli di area vasta localizzati nell’area nord della città, nonchè risolvere situazioni puntuali registrate in passato in occasione dell’organizzazione di importanti eventi sia allo Stadio sia presso l’RCF Arena. Il disegno di tale infrastruttura dovrà essere esito di un percorso progettuale che metta in comparazione la soluzione migliore circa la minimizzazione in termini di impatti sul territorio agricolo, sui ricettori sensibili esistenti oltre alla migliore capacità di carico della nuova infrastruttura. Solo a valle di tale percorso progettuale, anche in ascolto delle istanze dei territori coinvolti, sarà possibile individuare un tracciato specifico sulla cartografia comunale.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento del punto specifico dell’osservazione.

PROTOCOLLO **22192/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **215**
MAPPALI **886**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SP_01** Richieste di diversa attribuzione interna ai tessuti del Sistema della Produzione e del Commercio

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in via Aristotele da micropoli produttivi a tessuto produttivo polifunzionale.
Si richiede di confermare la capacità edificatoria prevista da planivolumetrico convenzionato e di introdurre nei tessuti P4 funzioni commerciali fino a dimensione medio grande.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area individuata come tessuto commerciale in tessuto produttivo si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema della Produzione e per il Sistema del Commercio.
In considerazione del riconoscimento dello stato di fatto, della tipologia di tessuto esistente e dei caratteri prevalenti del contesto urbano in cui l'area si inserisce, nonché delle risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti effettuate per l'intero territorio urbanizzato, si ravvisa che la destinazione proposta risulta coerente con l'assetto di riferimento.
La classificazione interna ai tessuti produttivi richiesta viene, inoltre, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito.

Con riferimento alla richiesta di confermare la capacità edificatoria prevista da planivolumetrico convenzionato, si annota che le previsioni contenute in strumenti attuativi restano valide fino alla scadenza dei termini di validità della convenzione stipulata.

Per quanto attiene l'ammissibilità di usi commerciale 1.2, infine, si segnala che la disciplina proposta per i tessuti produttivi polifunzionali prevede:

- Attraverso PdCC, qualora sia legittimamente in essere l'uso e1.1, è ammesso il cambio d'uso a e1.2, tramite l'accorpamento di immobili già destinati ad usi commerciali all'interno della stessa Unità Edilizia o di Unità Edilizia contigua, ovvero attraverso ampliamento, qualora l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) lo consenta, ovvero attraverso accorpamento di immobili destinati ad usi diversi dal commercio. Negli ultimi due casi è consentito aumentare la Sv esistente fino ad un massimo del 30%.
- Attraverso AO sono ammessi interventi di cambio d'uso verso funzioni commerciali e1.2NA (che non assuma valenza di centro commerciale di vicinato, galleria di vicinato o complesso commerciale di vicinato e previa verifica di ammissibilità urbanistica degli interventi di cui all'art. 2.2).
Tale funzione potrà essere prevista attraverso accordo operativo, che valuterà, nello specifico, la sostenibilità ambientale e territoriale e gli impatti di insediamento di una struttura commerciale di dimensione medio grande nel contesto di riferimento in funzione sopratutto dell'accessibilità e della mitigazione degli impatti ambientali.

Si ravvisano i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **189**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22196/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **212**
MAPPALI **87**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **PC_03** Richieste di modifica della classificazione interna alle tipologie di piani da completare
PC_02 Richieste di stralcio dal sistema dei piani da completare e trasformazione in tessuti

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione della disciplina di riferimento da piano urbanistico attuativo con opere non collaudate non collaudato a piano urbanistico attuativo con opere collaudate oppure la trasformazione in tessuto residenziale a densità medio-bassa.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che è obiettivo del Piano realizzare le opere di urbanizzazione dei Piani ancora attivi o scaduti favorendone il completamento, oltre il 44% dei Piani approvati dopo il 2001 presenta, infatti, opere di urbanizzazione non ancora completate.
Il Piano individua quindi con apposito articolo normativo il sistema dei piani da completare (Titolo 13 degli indirizzi disciplinari SQ_D.1). In particolare la norma prevede per i PUA scaduti con le opere di urbanizzazione da completare, la possibilità di completamento della parte privata del piano, ad ultimazione delle opere afferenti la città pubblica.
Non si ritiene corretto, nell'equilibrio delle proprietà che hanno in parte attuato il piano, agevolare, con interventi differenti, la parte non attuata del Piano in proprietà di soggetti non proponenti il Piano stesso.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dei due punti dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **190**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22197/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **164**
MAPPALI **423**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Coviolo in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata a Coviolo in via Nubi di Magellano, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo periurbano": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **22200/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **71**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **NP_01** Osservazioni non pertinenti al PUG

Sintesi Osservazione

Si richiede, in relazione ad aree poste nell'ambito del casello autostradale, il riconoscimento e/o prelazione per future iniziative volte ad accrescere l'attrattività del territorio che diano seguito ad impegni assunti in sede di accordo pubblico-privato del 2004 (ved. Risoluzione interferenze elettrodotti Terna).

Proposta di controdeduzione **NON PERTINENTE**

Le trasformazioni complesse della città trovano attuazione mediante l'approvazione di Accordi operativi, che costituiscono complemento degli indirizzi disciplinari del PUG e ne dettagliano procedure nonché aspetti di gestione e organizzazione funzionale ad una corretta ed efficace applicazione degli strumenti urbanistici, le disposizioni organizzative e di gestione del Piano allegate al REd.
Gli accordi operativi sono quindi gli strumenti operativi per le trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia, con particolare riferimento alla costruzione della Città Pubblica. Stabiliscono il progetto urbano degli interventi e la disciplina di dettaglio relativamente a usi ammissibili, indici e parametri edilizi, e alla quantità di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare. Possono apporre vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità.
La definizione dei contenuti, degli elaborati necessari e del procedimento per arrivare alla stipula dell'AO è stabilita dagli art. 30 e 38 della LR 24/2017.
La richiesta non risulta riconducibile agli elaborati costituenti la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) assunto.
Si precisa che le proposte di Accordo Operativo non competono la presente fase pianificatoria, che riguarda un Piano generale di natura strategica.

L'osservazione quindi risulta non pertinente al Piano e alla presente fase pianificatoria.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **192**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22202/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **73**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **NP_01** Osservazioni non pertinenti al PUG

Sintesi Osservazione

Si manifesta, in relazione ad immobili posti nella zona di Via Petrella, la disponibilità di mettere a sistema l'area per l'insediamento di attività ad alto valore aggiunto del terziario avanzato nonché di funzioni di supporto e servizio alla stazione MP con particolare attenzione alla qualità urbanistico-architettonica e alla sostenibilità ambientale.

Proposta di controdeduzione **NON PERTINENTE**

Le trasformazioni complesse della città trovano attuazione mediante l'approvazione di Accordi operativi, che costituiscono complemento degli indirizzi disciplinari del PUG e ne dettagliano procedure nonché aspetti di gestione e organizzazione funzionale ad una corretta ed efficace applicazione degli strumenti urbanistici, le disposizioni organizzative e di gestione del Piano allegate al REd.
Gli accordi operativi sono quindi gli strumenti operativi per le trasformazioni complesse attraverso cui perseguire gli obiettivi e le azioni della Strategia, con particolare riferimento alla costruzione della Città Pubblica. Stabiliscono il progetto urbano degli interventi e la disciplina di dettaglio relativamente a usi ammissibili, indici e parametri edilizi, e alla quantità di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici da realizzare o riqualificare. Possono apporre vincoli urbanistici, finalizzati all'acquisizione coattiva della proprietà o di diritti reali sugli immobili, secondo la disciplina vigente in materia di espropriazione di pubblica utilità.
La definizione dei contenuti, degli elaborati necessari e del procedimento per arrivare alla stipula dell'AO è stabilita dagli art. 30 e 38 della LR 24/2017.
La richiesta non risulta riconducibile agli elaborati costituenti la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) assunto.
Si precisa che le proposte di Accordo Operativo non competono la presente fase pianificatoria, che riguarda un Piano generale di natura strategica.

L'osservazione quindi risulta non pertinente al Piano e alla presente fase pianificatoria.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **193**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22204/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **71**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 17 - Schede speciali d'intervento

Si richiede la possibilità di incrementare la capacità edificatoria a 4.000 mq di SC.Si richiede di integrare gli spazi destinati alla produzione e stagionatura del Parmigiano Reggiano con una più ampia zona destinata alla vendita, spazi destinati al food e percorsi didattici per visitatori e clienti.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Premesso che il Piano ha tra i propri gli obiettivi la sostenibilità e valorizzazione paesaggistica garantendo la centralità, nel contesto rurale, dell'attività imprenditoriale agricola. Il precedente strumento urbanistico lascia in eredità, da un lato, una lettura puntuale delle dinamiche in atto e, dall'altro, un apparato normativo innovativo e condiviso con le Associazioni di categoria, finalizzato al sostegno e valorizzazione del ruolo dell'*Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) come produttore di eccellenze e custode del paesaggio*. Lo IAP rappresenta, al contempo, l'operatore specializzato di un settore in forte crescita e dall'elevato valore aggiunto, ma anche un fondamentale attore proattivo nella tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio.
Il Piano riconosce al territorio agricolo dinamiche economiche e sociali, collegate spesso a processi di produzione e trasformazione di prodotti di straordinaria eccellenza, che necessitano di normative snelle e flessibili in grado di rispondere alle molteplici esigenze delle oltre mille imprese agricole insediate, con particolare attenzione alla filiera agro alimentare, che rappresenta un presidio importante economico-produttivo della città. A questi obiettivi il piano associa anche un'attenzione particolare alle imprese agricole che trasformano e vendono beni e servizi in un processo di progressiva *mulfunzionalità* che ricomprende attività ricettive, didattiche e commerciali. Nel perseguimento degli obiettivi del Piano si ritiene condivisibile l'osservazione richiesta che consente un ampliamento e una valorizzazione del caseificio "Due madonne", localizzato su via Lincoln, completando con funzioni didattiche e di vendita diretta l'attività agro alimentare insediata.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **194**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22207/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **115**
MAPPALI **182, 316, 418, 419, 421**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area da dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale a destinazione che consenta la realizzazione di parcheggi a raso o in struttura.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana. La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua l'area verde come "Dotazione per il Riequilibrio Ecologico ed Ambientale" in cui, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità esistente, perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale. L'area inoltre costituisce elemento della rete ecologica in urbanizzato, che la Strategia (elaborato SQ_P.5) individua come "nodo privato a valenza ecologica", risorsa ecologico-ambientale che deve essere pertanto preservata anche in riferimento agli ulteriori elementi che costituiscono la rete ecologica (connessioni ecologiche da potenziare), che la Strategia individua in prossimità dell'area, concorrendo in qualità di elemento alla formazione della rete ecologica in urbanizzato.
Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali e pertanto la destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **195**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22209/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **212 - 185 - 211**
MAPPALI **342, 289 - 169, 401, 402, 403 - 563**

Elaborato di PUG **SQ_D.2 Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CQ_03** Richieste di ripristino di PUA non convenzionati relativi a strumenti urbanistici previgenti.

Sintesi Osservazione

Si richiede che la destinazione urbanistica venga ricondotta a quella del PUA Ans2-2b di cui al POC previgente.

Ricorso TAR in essere.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

L'osservazione è relativa ad un'area (denominata ANS2-2b- in via Rosa Luxemburg) inserita quale territorio urbanizzabile in sede di adozione alla prima variante al POC Piano Operativo Comunale avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale P.G n. 9170, ID n.52 del 17 marzo 2014 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 119 del 23 aprile 2014.
La prima variante al POC è stata poi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 e divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 104 del 06.05.2015.
Il giorno 8 giugno 2015 è stato sottoscritto l'atto di accordo per la programmazione del POC ai sensi dell'art. 18 L.R. Emilia Romagna 20/2000 e cessioni gratuite con atto a ministero Notaio V.RUBERTELLI.
Dal maggio 2015 dunque hanno acquisito efficacia anche le Norme Tecniche di Attuazione del POC (Elaborato PO.3), che all'articolo 5 comma 4 contengono la disciplina relativa all'"entrata in vigore/efficacia del POC". "*Trascorsi i termini di validità del POC perdono efficacia le previsioni in esso contenute relativamente a tutti gli interventi per i quali, alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stata approvata specifica convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso PUA/PPC o attraverso attuazione diretta, secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, in base alla specifica modalità attuativa definita per i singoli interventi nell'elaborato PO.4.1 Schede norma degli interventi*".
L'approvazione del POC è stata preceduta dalla acquisizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della l.r. 20/2000 mediante il quale i proprietari delle aree inserite nel comparto ANS2-2b hanno definito le condizioni per l'inserimento in POC delle aree interne al comparto, facendo propria la disciplina prevista dal POC anche per quanto attiene il richiamato articolo 5 comma 4.
Allo scadere del termine di vigenza della variante al POC in data 06 maggio 2020, non essendo ancora stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ANS2-2b, né la relativa convenzione urbanistica, né alcun atto unilaterale d'obbligo, ha trovato applicazione la disposizione di cui al citato art. 5 comma 4 delle NTA del POC e, dunque, hanno perso di efficacia le previsioni in esso contenute relative (anche) all'intervento in oggetto.
In questo contesto è intervenuta l'assunzione del PUG.
Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

Il richiesto ripristino della potenzialità edificatoria prevista in territorio urbanizzabile dalla pregressa disciplina del POC, integrerebbe consumo di suolo di un'area non edificata.
L'articolo 5.6 delle Norme di Attuazione del PSC classificava l'area quale ambito urbanizzabile destinato prevalentemente alla funzione residenziale, interessato "*da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi*". Interventi di espansione volti all'insediamento di residenze non sono consentiti dal vigente assetto normativo (articolo 5 comma 3 LR 24/2017: "*il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie: a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale; b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento*"; nessuna delle fattispecie derogatorie ricorre nel caso di specie).
L'area in esame non è ascrivibile ad alcuna fattispecie considerata dall'articolo 32 della LR 24/2017 quale componente del TU. Il medesimo articolo 32, al comma 3, chiarisce l'esclusione dal TU anche di quelle aree rurali che siano "*intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche una elevata contiguità insediativa*". Ancora, il comma 4 dell'articolo 32 della LR 24/2017 evidenzia: "*In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con il riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 1*". La norma fornisce una chiara linea di indirizzo in ordine al percorso di transizione tra le scelte urbanistiche ispirate al modello definito dalla legge regionale 20/2000 e gli obiettivi definiti dalla legge regionale 24/2017 in relazione al contenimento dell'espansione e alla esclusione della sua percorribilità per la realizzazione di ulteriori insediamenti residenziali.
Sempre per quanto attiene il tema del consumo di suolo, è ancora la legge regionale che definisce gli interventi che concorrono al consumo di suolo, all'art. 6 comma 5: "*Previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo di cui al comma 1 le aree che, dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono utilizzate per la realizzazione: opere pubbliche di rilievo sovracomunale e di opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico; interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricato o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale; nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo, di cui all'articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014.n. 14 (Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna) o che presentino i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2014 come specificati con apposita deliberazione dell'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale; rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124); parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali; di fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole; interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, demoliti ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e).*
La legge regionale 24/2017, nell'individuare il contenimento del consumo di suolo quale "*bene comune e risorsa non rinnovabile*", non esprime una mera tendenza, ma un vero e proprio dovere per la pianificazione urbanistica, secondo quanto nel dettaglio definito dagli articoli 5 e 6. L'osservazione si pone in netta antitesi rispetto a quanto previsto dalla legge regionale e recepito dallo strumento di pianificazione.
Per quanto attiene la considerazione inerente la pendenza di un procedimento giurisdizionale, l'osservante ha presentato ricorso (acquisito agli atti del Comune al PG n. 173582 del 29/10/2020 avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna – sezione distaccata di Parma. Ad oggi il TAR non ha pronunciato alcuna sentenza od ordinanza in relazione al ricorso predetto. Non sussistono di conseguenza i presupposti di alcun potenziale pregiudizio ad un giudicato che, allo stato, non sussiste.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **22211/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **121**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 13.3 - Piani Urbanistici Attuativi scaduti da demandare ad accordo operativo

Si chiede:
1 - di consentire il completamento della edificazione sulla base del Masterplan presentato con la manifestazione di interesse all'inserimento in POC inviata a mezzo PEC in data 21/05/2019;
2 - che venga precisata la possibilità di presentare distinti Accordi Operativi per ciascuno dei singoli Sub-Comparti attuativi in modo autonomo dagli altri e senza necessità di ulteriori concorsi di Architettura.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Il perimetro del territorio urbanizzato, è stato ridefinito, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) coerenti con le strategie del nuovo Piano. In particolare il sistema della città da completare (Titolo 13) è stato definito sull'analisi condotta in fase di QCD, differenziando lo stato di attuazione dei PUA approvati e con convenzione vigente (art. 13.1)e approvati convenzionati ma scaduti nella validità convezionale (art.13.2).
I PUA ricompresi nella disciplina dell'art. 13.2 sono quei piani la cui attuazione della quota parte pubblica e privata è in stata in parte portata a termine collaudando e cedendo le opere di urbanizzazione (art. 13.2.1) ovvero deve essere ultimata (art. 13.2.2).
In funzione dell'analisi condotta in fase di elaborazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD) alcuni Piani, seppur con opere in parte collaudate e cedute, non hanno dato corso all'attuazione edificatoria privata per gran parte del/dei comparti. Il Piano oggetto rientra all'interno di questa casistica (art. 13.3). Per questi PUA, individuati comunque all'interno del TU, la Strategia ritiene opportuno individuare l'Accordo Operativo quale modalità di ri-programmazione del comparto.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento completo del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda la possibilità di presentare la proposta di accordo operativo per stralci, si concorda con la richiesta e in termini generali, gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO) possono presentare per fasi successive piu accordi operativi, qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica. L'art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) viene in tal senso modificato.
Si ravvisano i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

In ultimo si ritiene che l'ideazione e la realizzazione di opere di trasformazione e rigenerazione del territorio e della città, quali strumenti per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e la sostenibilità della dimensione sociale ed economica della comunità, in ossequio alle direttive comunitarie, nazionali e regionali, siano azioni che rivestano il massimo interesse pubblico. La qualità degli interventi sia che essi riguardino manufatti pubblici o privati, interventi di nuova costruzione o riqualificazione, rappresenta un elemento irrinunciabile dello sviluppo sostenibile volto ad assicurare eguali potenzialità di crescita del benessere tra i cittadini, a salvaguardare i diritti delle generazioni future, a migliorare il rapporto con la città pubblica. L'impatto degli interventi di maggior rilevanza, come detto siano essi pubblici o privati, rappresenta il prodromo alla crescita culturale e sociale di una comunità: è quindi compito dell'amministrazione locale favorire uno sviluppo qualitativo delle creazioni architettoniche sul territorio in grado di migliorare le condizioni dell'ambiente urbano in cui abitiamo, lavoriamo, viviamo.
A tal fine, si ritiene necessario che gli interventi di maggior rilievo in termini strategici o di impatto sul territorio, debbano ricorrere a procedure concorsuali per individuare progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi con la capacità progettuale dei professionisti.
Accogliendo parzialmente l'osservazione l'art. 2.3 verrà modificato come segue: *Nel caso di intervento che concorre al consumo di suolo massimo dell'art. 2.7, o rientrante all'interno degli ambiti di riqualificazione strategica o degli ambiti da rifunzionalizzare assoggettati ad AO dovrà ricorrere al concorso di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, per la redazione di piani e/o progetti architettonici al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto. 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. Nei restanti casi è comunque valutato positivamente il ricorso a concorsi di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, considerando tale modalità funzionale 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.*
Si ravvisano i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **22211/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **121**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI SCADUTI DA DEMANDARE AD ACCORDO OPERATIVO
EX PUA TI2-7+TI2-8

Si chiede:
1 - di consentire il completamento della edificazione sulla base del Masterplan presentato con la manifestazione di interesse all'inserimento in POC inviata a mezzo PEC in data 21/05/2019;
2 - che venga precisata la possibilità di presentare distinti Accordi Operativi per ciascuno dei singoli Sub-Comparti attuativi in modo autonomo dagli altri e senza necessità di ulteriori concorsi di Architettura.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Il perimetro del territorio urbanizzato, è stato ridefinito, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) coerenti con le strategie del nuovo Piano. In particolare il sistema della città da completare (Titolo 13) è stato definito sull'analisi condotta in fase di QCD, differenziando lo stato di attuazione dei PUA approvati e con convenzione vigente (art. 13.1)e approvati convenzionati ma scaduti nella validità convezionale (art.13.2).
I PUA ricompresi nella disciplina dell'art. 13.2 sono quei piani la cui attuazione della quota parte pubblica e privata è in stata in parte portata a termine collaudando e cedendo le opere di urbanizzazione (art. 13.2.1) ovvero deve essere ultimata (art. 13.2.2).
In funzione dell'analisi condotta in fase di elaborazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD) alcuni Piani, seppur con opere in parte collaudate e cedute, non hanno dato corso all'attuazione edificatoria privata per gran parte del/dei comparti. Il Piano oggetto rientra all'interno di questa casistica (art. 13.3). Per questi PUA, individuati comunque all'interno del TU, la Strategia ritiene opportuno individuare l'Accordo Operativo quale modalità di ri-programmazione del comparto.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda la possibilità di presentare la proposta di accordo operativo per stralci, si concorda con la richiesta e in termini generali, gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO) possono presentare per fasi successive piu accordi operativi, qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica. L'art. 2.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) viene in tal senso modificato.
Si ravvisano i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

In ultimo si ritiene che l'ideazione e la realizzazione di opere di trasformazione e rigenerazione del territorio e della città, quali strumenti per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e la sostenibilità della dimensione sociale ed economica della comunità, in ossequio alle direttive comunitarie, nazionali e regionali, siano azioni che rivestano il massimo interesse pubblico. La qualità degli interventi sia che essi riguardino manufatti pubblici o privati, interventi di nuova costruzione o riqualificazione, rappresenta un elemento irrinunciabile dello sviluppo sostenibile volto ad assicurare eguali potenzialità di crescita del benessere tra i cittadini, a salvaguardare i diritti delle generazioni future, a migliorare il rapporto con la città pubblica. L'impatto degli interventi di maggior rilevanza, come detto siano essi pubblici o privati, rappresenta il prodromo alla crescita culturale e sociale di una comunità: è quindi compito dell'amministrazione locale favorire uno sviluppo qualitativo delle creazioni architettoniche sul territorio in grado di migliorare le condizioni dell'ambiente urbano in cui abitiamo, lavoriamo, viviamo.
A tal fine, si ritiene necessario che gli interventi di maggior rilievo in termini strategici o di impatto sul territorio, debbano ricorrere a procedure concorsuali per individuare progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi con la capacità progettuale dei professionisti.
Accogliendo parzialmente l'osservazione l'art. 2.3 verrà modificato come segue: *Nel caso di intervento che concorre al consumo di suolo massimo dell'art. 2.7, o rientrante all'interno degli ambiti di riqualificazione strategica o degli ambiti da rifunzionalizzare assoggettati ad AO dovrà ricorrere al concorso di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, per la redazione di piani e/o progetti architettonici al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto. 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. Nei restanti casi è comunque valutato positivamente il ricorso a concorsi di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, considerando tale modalità funzionale 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.*
Si ravvisano i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **22213/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **250**
MAPPALI **68, 69, 542**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_01** Richieste di conferma delle previsioni del PUG assunto in relazione al Sistema dell'Abitare

Sintesi Osservazione

Si richiede, con riferimento ad immobili in loc. Rivalta, la conferma della proposta di PUG assunto.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di conferma in esame, confrontati con le risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti urbani effettuate per l'intero territorio urbanizzato, in considerazione del contesto di riferimento, dello stato di fatto e dei titoli abilitativi presenti, consentono di confermare la classificazione proposta dal PUG assunto in relazione alla tipologia di tessuto esistente.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **198**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22215/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **142**
MAPPALI **42, 76**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Codemondo in tessuto produttivo polifunzionale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

La facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene inoltre preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali. All'art. 2.7 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) si individua inoltre quale ambito privilegiato, l'Area Nord: "*La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattività*".

La richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area situata in via Teggi a Codemondo, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32. In particolare l'area ad oggi è coltivata ad agricolo a nord est, mentre sul fronte ovest una macchia arboreo-arbustiva rileva il valore ecologico ambientale dell'area non edificata.

Si rammenta inoltre che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Si precisa infine che il Procedimento unico, di cui all'art. 53 della LR 24/2017, consente di valutare interventi di ampliamento di aziende insediate all'interno del territorio urbanizzato, qualora funzionale alla qualificazione dell'attività imprenditoriale, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **199**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22218/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **200**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22221/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 7.1 – Tessuti del Centro storico

L'osservazione è relativa all'isolato 139 del centro storico,unità 17 ovvero Palazzo Carmi. L'obiettivo principale dell'osservazione normativa proposta è quello di consentire di colmare le lacune della struttura a corti del volume originale del fabbricato distrutto dai bombardamenti, in quanto parte morfologica propria dello storico isolato. L'integrazione al testo di norma assunto dovrebbe - secondo l'osservante - avere il seguente contenuto di base:
"L'Intervento di restauro scientifico A1 per palazzo Carmi (individuato catastalmente ai mappali …..), potrà prevedere di colmare le lacune delle strutture a corte dell'edificio sul lato nord - ovest senza costituire variazione del volume in quanto parte morfologica propria dell'isolato storico preesistente, colpito dai bombardamenti della II guerra mondiale, con intervento di restauro RS declinato secondo i principi della carta italiana del Restauro al fine di restituire la struttura originaria a corte".

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che la LR 24/2017 all'art. 32, comma 6, disciplina i principi a cui deve attenersi il PUG nella disciplina del Centro storico: *è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale; sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato; non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.*
Il Piano, nella disciplina degli interventi diretti si è conformato al suddetto articolo, mentre, a partire da quanto già fatto col PSC, individua specifici ambiti di rigenerazione, nel centro storico, nei quartieri a cintura della città storica, negli agglomerati urbani e nelle frazioni, parzialmente o totalmente dismessi e sottoulizzati, sui quali proporre politiche e azioni di rigenerazione più profonda. Non sono stati individuati ambiti di ricostruzione di volumetrie non più esistenti,ma vengono mantenuti come non trasformabili i vuoti urbani storicizzati dalle vicissitudini storiche, divenuti oramai parte consolidata della morfologia urbana del Centro storico.
Ulteriore elemento di novità introdotto dal Piano per il Centro storico. è la necessità di un potenziamento della rete ecologica anche nella Città storica, a contrasto dell'isola di calore, e per garantire una continuità dei sistemi ambientali del territorio.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **201**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22476/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **202**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22477/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **203**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22479/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **272**
MAPPALI **336**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1.4 - Ambito agricolo paesaggistico

Si richiede la possibilità di ampliare capannone esistente (riparazione mezzi agricoli) con tettoia 15x20 m per ricovero mezzi agricoli.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Si è proceduto ad approfondire e valutare, sulla base delle osservazioni pervenute, l'aggiornamento della puntuale localizzazione delle attività operanti sul territorio comunale, relative ad insediamenti produttivi legittimamente in essere in ambito agricolo, in relazione allo stato di fatto esistente, con la finalità di accreditarne l'esercizio, controllarne le eventuali trasformazioni, ma anche creare le condizioni per investimenti privati che garantiscano il miglioramento dei rapporti con il contesto rurale in cui si inseriscono, con particolare riguardo agli aspetti ambientali, paesaggistici e di traffico e mobilità.
La conseguente valutazione dei dati e delle informazioni raccolte consente, nel caso in esame, la configurazione di un assetto territoriale coerente con l'ambito di riferimento, attraverso la previsione di una specifica disciplina che migliori l'interazione dell'insediamento con il sistema del paesaggio, mediante la prescrizione di realizzare elementi di mitigazione vegetazionale opportunamente studiati.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **204**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22485/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **179**
MAPPALI **35**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 11.4 - Tessuti terziari-polifunzionali

Si richiede l'inserimento di una scheda speciale di intervento che consenta l'ampliamento del 30 % del VTE esistente, già superiore ai 4 mc/mq.
Necessità di realizzare locali accessori interrati e parcheggi interrati.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si è proceduto ad approfondire e valutare, sulla base delle osservazioni pervenute, la disciplina normativa del Piano relativamente al Sistema Produzione, con particolare riferimento agli indici assegnati al tessuti terziari-polifunzionali P4 (art. 11.4 degli Indirizzi disciplinari_ elaborato SQ_D.1).
La Strategia del Piano persegue l'obiettivo di creare un contesto favorevole per nuovi investimenti ad elevato contenuto tecnologico ed occupazionale, avendo particolare attenzione ai temi dell'innovazione, del miglioramento ambientale, della sicurezza del lavoro.
L'osservazione dunque, rimarcando la necessità di semplificare le azioni di qualificazione, ammodernamento e ottimizzazione delle normative rivolte alla promozione delle attività produttive, per stimolare la costruzione di impianti per la produzione in grado di contenere la propria impronta sul territorio sfruttando al meglio i volumi insediati, risponde agli obiettivi perseguiti dal Piano. La norma dell'art. 11.4 viene modificata inserendo la possibilità di ampliamento una tantum del 20% del Vt esistente, qualora l'insediamento esistente superi l'indice di tessuto di riferimento.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre il parziale accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **205**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22486/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **67**
MAPPALI **571, 572, 573, 539**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede che l'area individuata al mappale 571 sia destinata ad attività espositive o a parcheggio ad uso pubblico.
Disponibilità alla parziale cessione delle aree individuata ai mappali 572, 573 e 539, a favore del Comune o del condominio limitrofo, per la realizzazione di parco gioco bimbi o sgambamento cani, trasformando la restante parte a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana.
Le analisi specifiche relative alle aree in esame, tuttavia, consentono, in considerazione della richiesta e della particolare situazione insediativa, territoriale e di parziale carenza di dotazioni pubbliche presenti, di configurare un assetto urbanistico coerente e migliorativo rispetto all'esistente, consentendo l'urbanizzazione a parcheggio delle porzioni di aree più esposte e circondate dalla viabilità principale, ma escludendo tuttavia nuovi tessuti residenziali e subordinatamente alla cessione e realizzazione di un'area verde pubblica a servizio degli insediamenti abitativi condominiali esistenti nella zona, dotazione ad oggi carente.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **206**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22490/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **254**
MAPPALI **381, 102**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Fogliano da agricola a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Juvara, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS7”, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **22492/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **44**
MAPPALI **272**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area a verde privato in località Sesso per realizzare un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva in cui trasferire la propria sede aziendale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana. La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG), nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni" individua l'area come "Area destinata a verde privato", che concorre alla costituzione del sistema delle dotazione ecologico ambientali in cui deve essere perseguito il miglioramento della qualità ambientatale, mitigando l'impatto degli insediamenti, preservando e favorendo habitat naturali e reti ecologiche di connessione (art.3.1 – SQ_D.1). L'area costituisce inoltre elemento della rete ecologica in urbanizzato, che la Strategia (elaborato SQ_P.5) individua come "connessione ecologica da mantenere", proprio in virtù della sua funzione di collegamento tra le connessioni ecologiche presenti a nord e sud e che risultano da potenziare" e pertanto da preservare al fine di perseguire la mitigazione e il riequilibrio ecologico ambientale, attraverso la tutela e il potenziamento della vegetazione e della permeabilità.
Si ritiene quindi che per l'area occorra prioritariamente perseguire l'obiettivo del mantenimento dei caratteri ecologico-ambientali e pertanto la destinazione proposta risulta incoerente con l'assetto di riferimento, configurando un complessivo peggioramento del sistema ecologico-ambientale di riferimento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **208**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22496/2022**
DATA **27/01/2022**

FOGLI **179**
MAPPALI **33**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 11.4 - Tessuti terziari-polifunzionali

Si richiede l'inserimento di una scheda speciale di intervento che consenta l'ampliamento del 30 % del VTE esistente, già superiore ai 4 mc/mq.
Necessità di realizzare uffici direzionali a sviluppo verticale.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si è proceduto ad approfondire e valutare, sulla base delle osservazioni pervenute, la disciplina normativa del Piano relativamente al Sistema Produzione, con particolare riferimento agli indici assegnati al tessuti terziari-polifunzionali P4 (art. 11.4 degli Indirizzi disciplinari_ elaborato SQ_D.1).
La Strategia del Piano persegue l'obiettivo di creare un contesto favorevole per nuovi investimenti ad elevato contenuto tecnologico ed occupazionale, avendo particolare attenzione ai temi dell'innovazione, del miglioramento ambientale, della sicurezza del lavoro.
L'osservazione dunque, rimarcando la necessità di semplificare le azioni di qualificazione, ammodernamento e ottimizzazione delle normative rivolte alla promozione delle attività produttive, per stimolare la costruzione di impianti per la produzione in grado di contenere la propria impronta sul territorio sfruttando al meglio i volumi insediati, risponde agli obiettivi perseguiti dal Piano. La norma dell'art. 11.4 viene modificata inserendo la possibilità di ampliamento una tantum del 20% del Vt esistente, qualora l'insediamento esistente superi l'indice di tessuto di riferimento.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre il parziale accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **209**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22740/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **256**
MAPPALI **109, 137**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SP_02** Richieste di trasformazione da tessuti produttivi ad ambiti agricoli

Sintesi Osservazione

Si richiede il mantenimento a territorio agricolo di area individuata come tessuto produttivo P3.
Aree oggetto di riscatto agrario (diritto di prelazione agraria) – procedimento civile - domanda di accertamento iscritta al Tribunale di Reggio Emilia.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che tra gli obiettivi del Piano coesistono azioni rivolte sia alla creazione di *un contesto favorevole per nuovi investimenti ad elevato contenuto tecnologico ed occupazionale, avendo particolare attenzione ai temi dell'innovazione, del miglioramento ambientale, della sicurezza del lavoro sia al sostegno e promozione delle produzioni agricole di eccellenza portatori di valori che fanno riferimento all'identità, la sostenibilità, la riconoscibilità, la competitività.*
Nell'ambito di questo delicato equilibrio si concorda con l'opportunità di individuare differenti modalità per l'eventuale ampliamento dell'azienda nell'ottica della salvaguardia dei valori agricoli e ambientali del territorio. In particolare il procedimento unico previsto dall'art. 53 comma 1 lett. b della L.R. 24/2017 consente i*nterventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.* Sarà dunque il procedimento unico, in tutt'uno con gli Enti chiamati ad intervenire nell'approvazione dell'ampliamento, ad assicurare e valutare la sostenibilità ambientale e territoriale dell'eventuale ampliamento proposto, nel momento in cui il procedimento verrà attivato dall'azienda.
L'osservazione fa riferimento all'area individuata al foglio 256 mappali 109 e 137 in località Gavasseto, trasformati in sede di assunzione del PUG in tessuto monoaziendale P3 disciplinato dall'art. 11.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).

La trasformazione dell'area da *AVP – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva* a P3 è avvenuto a seguito di richiesta di variante al Piano Strutturale Comunale (PG 154836/2021) formulata dalla ditta Pregel Spa a nord ovest dei mappali in oggetto. La richiesta era motivata:
- prioritariamente dalla necessità di realizzare una strada di collegamento diretto tra via Anna Frank e l'insediamento produttivo Pregel senza passare da via Comparoni, diminuendo di conseguenza il traffico di attraversamento della frazione da parte dei mezzi pesanti. La richiesta, dopo attenta valutazione con il servizio mobilità, era stata giudicata di interesse proprio per l'azione di decongestionamento di via Comparoni a beneficio dell'intera collettività insediata nella frazione. Il Piano d'altronde pone attenzione a cogliere, *attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità, le opportunità di rigenerazione dei tessuti insediativi della residenza e del sistema produttivo, integrando le politiche urbane con quelle di scala territoriale*. Inoltre tale nuova viabilità offre maggiori garanzie di in termini di sicurezza della accessibilità all'area, nonché di efficienza nella movimentazione interna di merci e persone;
- secondariamente dalla necessità di ampliare ad est il magazzino-deposito dell'attività per consentire all'azienda di ottimizzare il proprio ciclo produttivo qualificando ulteriormente la propria attività.

Per quanto riguarda la sentenza di giudizio di causa civile n. 2114/2021 relativa al diritto di prelazione da parte delle aziende agricole confinanti, si precisa che il ricorso proposto da Alfredo Mazzini è stato respinto.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **22741/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola
Art. 15.1.5 - Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

Si richiede l'espunzione dei limiti di SC delle coltivazioni in serre fisse con conseguente mantenimento della disciplina del RUE vigente.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

L'art.15.1.5 *Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva* degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) all'interno del quale è individuata l'area oggetto dell'osservazione riporta il comma relativo alla disciplina delle trasformazione diffuse (intervento edilizio diretto_IED):
Coltivazione in serre fisse (uso f4)
Manutenzione qualitativa: sempre ammessa.
F minima dell'unità agricola: 1 Ha
- UF max = 0,6 mq/mq
- SC massima = 10.000 mq
Gli interventi dovranno essere subordinati ad azioni di mitigazione e qualificazione del paesaggio agricolo. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato che indicherà gli impegni del richiedente alla realizzazione di interventi di piantumazione, miglioramento della regimazione delle acque superficiali o altri interventi rivolti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica.
La vendita diretta di prodotti agricoli è consenta con uso f1 = 500 mq.
La costruzione di serre stagionali (180 gg) in deriva plastici e prive di ancoraggio al suolo non è soggetta a indici e prescrizioni né a presentazione di titolo edilizio.
Per aziende biologiche gli indici sono maggiora del 5%.

L’art.67 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) previgente, approvato con D.C.C. ID n.151 del 13/07/2020, prevedeva:

1. Modalità di attuazione:
- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.
2. Parametri edilizi:
- SF minima dell’unità agricola: 1 ha;
- UF max = 0,6 mq/mq;
- SC massima = 10.000 mq.
Gli interventi di RE senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Dal raffronto si comprende chiaramente come la nuova norma del Piano non abbia modificato i parametri previsti per l’attuazione diretta di serre fisse (tra cui i 10.000 mq come sc massima), ma anzi in coerenza con gli obiettivi di Piano legati alla strategia Farm to Fork (“*promossa con il Green Deal europeo che mira a rendere i sistemi alimentari, a cui è attribuito un terzo delle emissioni globali di gas serra, più equi e rispettosi dell'ambiente. L’obiettivo deve essere quello di fare della sostenibilità un fattore competitivo per la nostra agricoltura, aumentando la SAU biologica e riducendo al contempo l’uso dei prodotti fitosanitari e fertilizzanti”)* ha inserito un indice aggiuntivo del 5% per *aziende biologiche,* oltre alla possibilità di realizzare *“500 mq per la vendita diretta di prodotti agricoli* e la possibilità di realizzare *serre stagionali (180 gg) in deriva plastici e prive di ancoraggio al suolo non è soggetta a indici e prescrizioni né a presentazione di titolo edilizio”.*

L’inserimento del titolo convenzionato per gli ampliamenti o la nuova realizzazione di serre è legata ad uno degli altri obiettivi inseriti dal Piano, ovvero la *“mitigazione e qualificazione del paesaggio agricolo, e la valorizzazione della multifunzionalità agricola”.*

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare il punto specifico dell’osservazione implicitamente accolto.

PROTOCOLLO **22742/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **270**
MAPPALI **288**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Gavasseto in tessuto produttivo polifunzionale.
Si richiama inoltre il contenuto della Osservazione PG 22740/2022.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Piano in adozione ripristinerà la destinazione ad *AVP – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva ai lotti* catastali individuati al foglio 256 mappali 109 e 137, demandando all'attivazione del procedimento unico previsto dall'art. 53 comma 1 lett. b della L.R. 24/2017 che consente i*nterventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività,* la possibile risposta all'ampliamento della ditta insediata.
Si ritiene difatti che l'art. 53 LR 24/2017 sia il procedimento maggiormente tutelativo di tutti gli interessi in gioco in quanto attraverso Conferenza di Servizio saranno gli Enti chiamati ad intervenire nell'approvazione dell'ampliamento, ad assicurare e valutare la sostenibilità ambientale e territoriale dell'ampliamento proposto, nel momento in cui il procedimento verrà attivato dall'azienda.
Puntualizzato che il Piano assunto non ha attribuito la capacità edificatoria dei mappali 49 e 288 del foglio 270 ai mappali 109 e 137 del foglio 256, difatti non è individuata alcuna delocalizzazione di capacità edificatoria tra i rispettivi mappali negli elaborati "SQ_D.2 - Disciplina delle trasformazioni".
Premesso inoltre che l'attività agricola di tipo aziendale esercitata dall'osservante può essere esercitata e ampliata esclusivamente in territorio agricolo, in quanto non sono ammessi usi f all'interno del sistema della produzione (Titolo 11), se non per le aziende della filiera agroalimentare presenti all'interno del tessuto P4.

Stante quanto sopra, il Piano ha assunto tra i suoi principali obiettivi il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
La Legge regionale ha stabilito i criteri per la ridefinizione del perimetro del territorio urbanizzato (TU), di cui all'art.32 comma 2 che costituiscono il presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

L'area in oggetto non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32, tra cui: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa*".

Rimane comunque fatta salva sia la possibilità di utilizzare a fini agricoli i mappali 49 e 288 del foglio 270, ovvero avvalersi dell'art. 53 LR 24/2017 per l'ampliamento di aziende insediate all'interno del territorio urbanizzato, qualora funzionale alla qualificazione dell'attività imprenditoriale.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **22743/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **260**
MAPPALI **36**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola
Art. 15.2.2 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli di tutela

Si richiede che per Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche superiori alla semplice casa colonica, il numero massimo di unità immobiliari ammissibile possa essere calcolato dividendo la Sc per 150 anziché per 200.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Premesso che tra gli obiettivi del Piano vi è la valorizzazione del patrimonio identitario e del paesaggio come politica di tutela e pianificazione del nostro territorio, dove l'ambito rurale deve essere salvaguardato come sistema insediativo storico, estesa a tutte le sue componenti anche minori.
Il Piano dunque, rispetto alle funzioni residenziali in territorio rurale, partendo dall'analisi critica già svolta in sede di PSC, esclude la possibilità di nuove urbanizzazioni, incentivando al contempo il *recupero del patrimonio esistente*, attraverso un *aggiornamento della classe di tutela* degli edifici vincolati e la definizione di un *numero adeguato di unità immobiliari* ricavabile negli interventi di recupero, per rendere sostenibile, al contempo, l'investimento e l'impatto sul territorio.
Si ritiene che l'aggiornamento, anche per la tipologia f) *Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica* dell'art. 15.2.2 degli *Indirizzi disciplinari* (SQ_D.1), della dimensione minima di Sc da cui ricavare il numero massimo di unità immobiliare, al pari delle tipologia a) sia corretta e risponda agli obiettivi del Piano.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **213**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22746/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **243**
MAPPALI **276**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area da agricola a tessuto residenziale.
Necessità di recupero ai fini residenziali di fabbricato esistente già accessorio ad attività agricola, dismesso.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Francisco Ferrer, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo le aree non riconducibili ai criteri stabiliti dalla LR 24/2017 e individuandole come territorio rurale.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento del punto specifico dell’osservazione.

PROTOCOLLO **22746/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **243**
MAPPALI **276**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola
Art. 15.2.1 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela

Si richiede l'inserimento di una scheda speciale di intervento che consenta il recupero ai fini residenziali di fabbricato esistente già accessorio ad attività agricola, dismesso.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Si rileva che per un paesaggio rurale già fin troppo edificato e frammentato, quale pare il contesto nel quale l'edificio si colloca, il Piano persegue l'obiettivo di fondo della sua tutela, governandola a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali).
Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo. Inserire usi residenziali all'interno di edifici a funzione originaria non abitativa comporterebbe un aumento del carico urbanistico residenziale non funzionale all'attività agricola, non quantificabile e valutabile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e sostenibili. Il Piano prevede attraverso AO, e quindi attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, la possibilità di riconvertire edifici non più funzionali all'attività agricola anche per funzioni residenziali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **214**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22756/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **224**
MAPPALI **149, 339**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area da agricola a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Immanuel Kant, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **22757/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 10.1 - Tessuti urbani a densità medio-alta

Si richiede di non prescrivere il mantenimento della linea di gronda ma consentire di raggiungere la quota della copertura del vano tecnico.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

I requisiti di qualità urbana inseriti nel Piano all'interno del sistema abitare sono necessari per garantire elementi di massima funzionali ad un uso corretto e contenuto del territorio, sviluppare l'attenzione alle relazioni paesaggistiche e morfologiche urbane, ponendo al centro dell'azione la priorità alla riqualificazione del tessuto edificato esistente, la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico, occupandosi in prevalenze dell'interfaccia tra edificio e spazio pubblico. Si ritiene che ad oggi sia imprescindibile dotarsi di alcune indicazioni comuni che regolino le attività di rigenerazione sulla città esistente funzionali a rendere maggiormente coordinata l'azione edilizia sul territorio. Le indicazioni del Piano sono definite in modo tale da indicare un obiettivo da raggiungere demandando al progettista la scelta delle modalità da adottare più idonee a quel particolare contesto e situazione.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione e si modifica il requisito prestazionale nell'ottica comunque di preservare l'interesse generale della comunità per una sempre maggiore qualità urbana del costruito.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **216**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22759/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **3**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1 - Interventi funzionali all'attività agricola
Art. 15.1.1 - Disposizioni generali

L'osservazione ha come obiettivo quello di ampliare la platea dei soggetti aventi titolo a richiedere interventi di Nuova Costruzione anche alle aziende agricole in proprietà a soggetti non IAP.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che il Piano ha tra i propri obiettivi la sostenibilità e valorizzazione paesaggistica garantendo la centralità, nel contesto rurale, dell'attività imprenditoriale agricola. Il precedente strumento urbanistico lascia in eredità, da un lato, una lettura puntuale delle dinamiche in atto e, dall'altro, un apparato normativo innovativo e condiviso con le Associazioni di categoria, finalizzato al sostegno e valorizzazione del ruolo dell'*Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) come produttore di eccellenze e custode del paesaggio*. Lo IAP rappresenta, al contempo, l'operatore specializzato di un settore in forte crescita e dall'elevato valore aggiunto, ma anche un fondamentale attore proattivo nella tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio.
Partendo quindi dall'ultima variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, che ha sistematizzato la normativa del territorio agricolo, il Piano assegna allo IAP modalità trasformative in termini di usi e interventi ritenute sostenibili con i nuovi condizionamenti di qualità previsti dai requisiti prestazionali ecologico ambientali e di qualità paesaggistica.
Per quanto riguarda invece gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile la disciplina ammette interventi di ampliamento dell'esistente del 30% e una nuova trasformazione in misura fissa una tantum di 100mq per depositi agricoli negli ambiti di rilievo paesaggistico e ad alta vocazione produttiva, come nel caso dell'osservazione in oggetto.
Si ritiene adeguata e coerente agli obiettivi del Piano la disciplina inserita.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **22763/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **218**
subordine

PROTOCOLLO **22765/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

PROTOCOLLO **22769/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **NP_01** Osservazioni non pertinenti al PUG

Sintesi Osservazione

Il firmatario dichiara che non si tratta di una osservazione, ma propone di fornire materiale dallo stesso redatto relativo al territorio agricolo. Tale materiale non è allegato alla modulistica.
Non vi sono riferimenti a specifici elaborati del PUG assunto.

Proposta di controdeduzione **NON PERTINENTE**

Come da stessa affermazione dell'osservante, non si tratta di osservazione riferita al Piano Urbanistico Generale (PUG), ma dichiarazione di disponibilità nel fornire materiali relativi allo studio condotto sul territorio agricolo.

Tenendo in considerazione quanto dichiarato dall'osservante e la sua disponibilità nel fornire tali materiali di approfondimento, si ritiene tuttavia l'osservazione non pertinente al Piano e alla presente fase pianificatoria.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **220**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22776/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **184**
MAPPALI **289, 295**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TS_01** Richieste di eliminazione tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione di vincolo di tutela storico tipologico da edifici in località San Pellegrino. Secondo l'osservante i fabbricati presenterebbero forte stato di degrado e avanzato crollo.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sui fabbricati in oggetto collocati in via Nicolò Tommaseo, in località San Pellegrino, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche degli edifici, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che i fabbricati, riconducibili agli immobili rurali di interesse, ricadono all'interno di un complesso di valore storico-tipologico, di cui alla scheda 23D25 contenuta nell'elaborato SQ_D.3b – Immobili rurali di valore storico, tipologico e testimoniale, la cui disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei fabbricati in esso presenti. I due fabbricati sono riconducibili alla tipologia di "casa a corpi congiunti": l'edificio "a" soggetto alla categoria di tutela 3A, l'edificio "b" soggetto alla categoria di tutela 3A/3B.
Premesso ciò, si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG), in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Pertanto, al fine di perseguire l'obiettivo del PUG di recuperare il patrimonio soggetto a vincolo, preservando al contempo i caratteri storici e tipologici dei fabbricati, nonché in considerazione dello stato di conservazione degli immobili in oggetto, si provvede a modificare la categoria di tutela del solo fabbricato "a", attribuendogli la categoria di tutela 3A/3B.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **221**
subordine **1**

PROTOCOLLO **22960/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **63**
MAPPALI **123, 129**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede il ripristino di usi e diritti edificatori di cui ai tessuti residenziali AUC3 relativi a strumenti urbanistici previgenti.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

Premesso ciò, si precisa che, per quanto riguarda il mappale 123 foglio 63, la richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU di detta area (di cui al mappale 123 foglio 63), si rileva infatti che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente in parte "Ambito agricolo periurbano" e in parte come “Dotazione per il riequilibrio ecologico ambientale”: il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Per quanto riguarda il mappale 129 foglio 63, si precisa che il PUG ha ricondotto tale area ai “Tessuti urbani a densità medio-bassa”, a seguito delle analisi e delle considerazioni effettuate per i tessuti insediativi prevalentemente residenziali durante la fase di Quadro Conoscitivo Diagnostico. Le analisi, ponendo in relazione la tipologia edilizia con le diverse componenti (densità abitativa, del volume edificato, dotazione di alberi, età dell’edificato, classe energetica e sismica, permeabilità, vulnerabilità ambientali) hanno infatti individuato diverse tipologie di tessuto, che hanno costituto la base per l’articolazione in tessuti urbani residenziali differenziati del Sistema dell’Abitare, rispetto a quanto previsto dal previgente RUE.
Per le considerazioni delle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico nonché per la situazione dello stato di fatto, si precisa che la richiesta di ricondurre l’area ad usi e diritti edificatori di cui ai tessuti residenziali AUC3 risulterebbe in contrasto sia con gli obiettivi di PUG sia con l’impostazione generale che il PUG ha stabilito per i tessuti residenziali. Pertanto si conferma la classificazione dell’area come “tessuto urbano a densità medio-bassa”.
Si segnala inoltre che l’area è interessata da un complesso di valore storico-tipologico e che pertanto la disciplina d’intervento edilizio è definita in rapporto alle categorie di tutela dei fabbricati in esso ricompresi, di cui alla scheda 9C70, contenuta nell’elaborato SQ_D.3b – Immobili rurali di valore storico, tipologico e testimoniale.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **23054/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **65**
MAPPALI **130**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TS_01** Richieste di eliminazione tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede la rimozione di vincolo di tutela storico-tipologico da edificio in località Villa Cella.
Secondo l'osservante il fabbricato si trova in precarie condizioni statiche e non presenta elementi meritevoli di tutela.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sul fabbricato in oggetto collocato in fregio alla via Emilia, in località Villa Cella, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che il fabbricato, un edificio a corpi congiunti secondo la direttrice est-ovest che si attesta sulla via Emilia e riconducibile alla tipologia del casino padronale, è stato oggetto di trasformazioni ed interventi edilizi che ne hanno compromesso l'impianto tipologico interno.
Il carattere storico e tipologico del fabbricato è stato altresì compromesso dalla ristrutturazione ad un uso commerciale del corpo rustico a fianco (non sottoposto a tutela).
Pertanto si rileva che il fabbricato, per come si presenta nello stato attuale, ha perso le caratteristiche di interesse.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **223**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23110/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **46**
MAPPALI **106, 246, 248**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_08** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti produttivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola, sita in Via Brevini - Via dei Gonzaga, in tessuto produttivo polifunzionale, con riduzione della fascia di rispetto autostradale a 30 ml.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare, l'area in oggetto, non rientrante all'interno del TU del PSC 2011 non essendo area urbanizzata, così come definita dalla LR 24 /2017 art. 32 comma 2 (*"i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento"*), non può essere ricompresa all'interno del TU, non essendo stata approvata e convenzionata.
L'area è più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3:

“Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un’elevata contiguità insediativa; …c) le aree permeabili collocate all’interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti”.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto alla richiesta in oggetto, si rileva che la suddetta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **224**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23112/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **115, 96**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 11.4 - Tessuti terziari-polifunzionali

Si richiede:
- di specificare che le funzioni C, D, E indicate sino consentite anche in caso di interventi di nuova costruzione;
- di inserire tra gli usi ammessi per l'area l'uso e1.2NA – Medio grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- di inserire tra gli usi ammessi per l'area l'uso e1.3NA – Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA (in parte)**

Per quanto riguarda il primo punto dell'osservazione, la disciplina normativa dei sistemi funzionali è stata suddivisa in *funzioni* e *usi* e *modalità d'intervento,* e dunque va letta coordinando i due commi.
Nel punto *funzioni e usi* dell'art. 11.4 la disciplina, governando gli usi, ammette cambi d'uso per funzioni c (eccetto c5) e d (eccetto d16), dunque indipendentemente dalla modalità d'intervento, che comunque prevede la nuova costruzione con indice 4 mc/sf. Dunque il punto specifico dell'osservazione è implicitamente accolto.
Per quanto riguarda il secondo punto dell'osservazione, in analogia ai carichi insediativi individuati dal RUE 2011 per la città esistente, il Piano, nei tessuti terziari direzionali, per intervento edilizio diretto, non consente l'insediarsi di funzioni commerciali di tipo e.1.2.
Tale funzione potrà essere prevista attraverso accordo operativo, che valuterà, nello specifico, la sostenibilità ambientale e territoriale e gli impatti di insediamento di una struttura commerciale di dimensione medio grande nel contesto di riferimento in funzione sopratutto dell'accessibilità e della mitigazione degli impatti ambientali.
Per quanto riguarda il terzo punto dell'osservazione, la previsione delle funzioni e1.3 non compete al rango comunale, dunque occorrerà attendere il redigendo Piano territoriale di Area Vasta per verificare la programmazione e dunque la disciplina che verrà predisposta dall'Ente competente. Si ravvisa che il Piano tra i suoi obiettivi, all'interno della Sfida Attrattività: *La seconda scelta riguarda la necessità di ridurre la distanza, attualmente ingiustificabile, fra quanto pianificato per rispondere al reale fabbisogno della città e quanto richiesto dagli operatori di mercato. Infa Reggio Emilia presenta, già oggi, un livello di concorrenza ampiamente adeguato su molti generi che non necessitano di ulteriori previsioni di espansione, ed anzi, consentono di escludere, ad esempio, nuove grandi superfici alimentari. Permane invece una carenza su alcuni generi specialistici del non alimentare la cui risposta potrà essere ricercata in maniera funzionale ad avare processi di rigenerazione urbana, senza rincorrere tuttavia la falsa esigenza di replicare sul territorio la medesima offerta commerciale già presente nei comuni capoluogo limitrofi.*
Il punto specifico dell'osservazione non è di competenza del Piano.

PROTOCOLLO **23121/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **72**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 11.4 - Tessuti terziari-polifunzionali

Si richiede:
- di specificare che le funzioni C, D, E indicate sino consentite anche in caso di interventi di nuova costruzione.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

L'osservazione in oggetto, localizzata lungo via Filangeri, al margine del Parco industriale di Mancasale, è individuata all'interno del Sistema Produzione, all'art. 11.4 Tessuto terziari-polifunzionali.
La disciplina normativa dei sistemi funzionali è stata suddivisa in *funzioni* e *usi* e *modalità d'intervento,* e dunque va letta coordinando i due commi.
Nel punto *funzioni e usi* dell'art. 11.4 la disciplina, governando gli usi, ammette cambi d'uso per funzioni c (eccetto c5) e d (eccetto d16), dunque indipendentemente dalla modalità d'intervento del comma successivo, che comunque ammette la nuova costruzione con indice 4 mc/sf. Sono consentiti dunque sia interventi di RE che NC per funzioni c (eccetto c5) e d (eccetto d16).

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare l'osservazione implicitamente accolta.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **226**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23141/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **23**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 16.2 - Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste

Si richiede che la superficie utile realizzabile destinata a serre sia ridotta a 500 mq anziché 2.000 mq. Si richiede inoltre che il riferimento all'art.81 del PRG 2001 sia sostituito con analogo riferimento del PUG.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Le attività della Fondazione Papa Giovanni XXIII in via Madre Teresa di Calcutta, sono state oggetto di una delocalizzazione per trasferimento di usi incongrui con variante al PRG 2001 approvata con deliberazione consiliare n°4066/33 del 05-03-2004.
Il Piano riprende testualmente le delocalizzazioni del PRG 2001 e del PSC/RUE 2011 non completamente attuate e le individua al Titolo 16 degli Indirizzi disciplinari.
Trattandosi solo di 1/3 della Su riservata all'uso "serre" rispetto alla su realizzabile all'interno all'area destinata a servizi privati art. 81 del PRG 2001, ed essendo l'area localizzata in zona agricola, si ritiene corretto il dimensionamento effettuato in sede di PRG 2001.
Tutte le delocalizzazioni nate dal PRG 2001 richiamano gli articoli delle norme del Piano vigente al tempo per non snaturare la filosofia delle norma che stava sottesa alla variante stessa.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **227**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23153/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **79**
MAPPALI **324, 325**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 11.4 - Tessuti terziari-polifunzionali

Si richiede:
- di specificare che le funzioni C, D, E indicate sino consentite anche in caso di interventi di nuova costruzione.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

L'edificio, situato in via Mafalda di Savoia, è individuato dal Piano all'interno del sistema produzione, nei tessuti terziari-polifunzionali, art. 11.4 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).
Per quanto riguarda la disciplina normativa dei sistemi funzionali, si precisa che la stessa è stata suddivisa in *funzioni* e *usi* e *modalità d'intervento,* e dunque va letta coordinando i due commi.
Nel punto *funzioni e usi* dell'art. 11.4 la disciplina, governando gli usi, ammette cambi d'uso per funzioni c (eccetto c5) e d (eccetto d16), dunque indipendentemente dalla modalità d'intervento, che comunque prevede la nuova costruzione con indice 4 mc/sf. All'interno del tessuto P4 sono ammessi interventi di RE e/o NC con funzioni c (eccetto c5) e d (eccetto d16).

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare l'osservazione implicitamente accolta.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **228**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23164/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **79**
MAPPALI **174, 245, 310**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 11.4 - Tessuti terziari-polifunzionali

Si richiede:
- di specificare che le funzioni C, D, E indicate sino consentite anche in caso di interventi di nuova costruzione;
- di inserire tra gli usi ammessi per l'area l'uso e1.2NA – Medio grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- di inserire tra gli usi ammessi per l'area l'uso e1.1A – Medio piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA (in parte)**

Per quanto riguarda il primo punto dell'osservazione, la disciplina normativa dei sistemi funzionali è stata suddivisa in *funzioni* e *usi* e *modalità d'intervento,* e dunque va letta coordinando i due commi.
Nel punto *funzioni e usi* dell'art. 11.4 la disciplina, governando gli usi, ammette cambi d'uso per funzioni c (eccetto c5) e d (eccetto d16), dunque indipendentemente dalla modalità d'intervento, che comunque prevede la nuova costruzione con indice 4 mc/sf.
Dunque il punto specifico dell'osservazione è implicitamente accolto.

Per quanto riguarda il secondo punto dell'osservazione, in analogia ai carichi insediativi individuati dal RUE 2011 per la città esistente, Il Piano, nei tessuti terziari polifunzionali, per intervento edilizio diretto, non consente l'insediarsi di funzioni commerciali di tipo e.1.2.
Tale funzione potrà essere prevista attraverso accordo operativo, che valuterà, nello specifico, la sostenibilità ambientale e territoriale e gli impatti di insediamento di una struttura commerciale di dimensione medio grande nel contesto di riferimento, in funzione sopratutto dell'accessibilità e della mitigazione degli impatti ambientali.
Non si ravvisano dunque i presupposti per l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda l'uso e1.1A , si ritiene che tale uso sia propriamente affine ai tessuti residenziali, come già previsto dal previgente strumento urbanistico, il Piano difatti assume scelte precise con l'obiettivo prioritario di sostenere e promuovere gli esercizi commerciali di vicinato nella logica di estendere la città dei 15 minuti: riconoscendo dunque al commercio il ruolo non solo economico, ma anche di presidio sociale e promotore di comunità. A tal fine si incentiva, dal punto di vista edilizio, la nascita di un mix di funzioni residenziale e commerciale, lavorando prioritariamente sulla qualificazione dello spazio pubblico e sulla accessibilità delle funzioni commerciali di vicinato.
Non si ravvisano dunque i presupposti per l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **229**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23173/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **60**
MAPPALI **296, 297**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 5.4 - Assi urbani: via Emilia, Lungo Crostolo, via Gramsci
Art. 9.3 - Ambiti da rinnovare
Art. 15.2 - Interventi non connessi all'attività agricola

Si richiede la possibilità di insediare in edificio esistente in località Villa Cella attività di commercio al dettaglio per medie strutture di vendita non alimentare.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che l'immobile in oggetto è localizzato in territorio rurale,in area agricola ad alto valore paesaggistico, ancorchè insediato lungo la via Emilia ovest tra la frazione di Cella e quella di Cade.
Il Piano all'interno della sfida neutralità climatica sceglie di investire sulla riqualificazione urbana dell'esistente all'interno della città consolidata, non contemplando nuove previsioni di espansione o aumento di carico urbanistico in territorio agricolo.
Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo. Inserire usi commerciali all'interno di edifici in zona agricola, lungo un'arteria già altamente congestionata dal traffico come la via Emilia, comporterebbe un aumento del carico urbanistico, non sostenibile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e ripercorribili.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **230**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23175/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **30**
MAPPALI **293, 294**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 7.3 - Edifici di valore storico-tipologico, culturale e testimoniale nel forese e in urbano

Complessi di valore storico-tipologico.
Si richiede sia concesso un intervento di recupero anche mediante demolizione e ricostruzione, con ricomposizione volumetrica, per garantire dimensioni più consone alle esigenze edilizie e funzionali odierne, con la possibilità anche di ridurre la volumetria recuperata. Naturalmente prevedendo un fabbricato che riproponga i medesimi elementi tipologici presenti nell'edificio esistente. Il fabbricato si presenterebbe secondo l'osservante in condizioni di conservazione pessime, e non presenterebbe elementi di particolare pregio storico testimoniale.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sul fabbricato in oggetto, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche nonché dei caratteri architettonici e decorativi.
Si rileva che il fabbricato, pur avendo conservato nel tempo l'impianto planimetrico originale, è in condizioni statico-architettoniche altamente compromesse, tali da aver in parte perso i caratteri tipologici principali riconducibili all'architettura rurale. Pertanto si rileva che il fabbricato, per come si presenta nello stato attuale, ha in parte perso le caratteristiche di interesse e dunque può essere declassato alla categoria 3B che ne consente la completa demolizione e ricostruzione.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **231**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23179/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **217**
MAPPALI **1058, 1060, 1061, 1123**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_11** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad ambiti da rinnovare o ad aree agricole urbane

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in Via Einstein in area agricola urbana.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

Al fine del contenimento del consumo di suolo, il PUG ha anche ridefinito, come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017, il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della LR 24/2017 e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare si precisa che l'area in oggetto non risultava inserita all'interno del TU dei previgenti PSC e RUE, essendo individuata come area urbanizzabile, "Ambito per nuovi insediamenti urbani – ANS4".

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Einstein, si rileva pertanto che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

La richiesta di inserimento dell'area all'interno del TU, quale area agricola urbana, risulta quindi in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Si specifica infatti che il PUG individua come "area agricola urbana" le sole parti di territorio che risultano permeabili e localizzate all'interno del TU. L'individuazione di tale area come "area agricola urbana", e pertanto ricompresa nel TU, si configurerebbe come consumo di suolo.

Si chiarisce inoltre, che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **232**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23209/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **30**
MAPPALI **293, 294**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

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

Si richiede la possibilità di incrementare fino a 8 le unità immobiliari realizzabili.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che il territorio agricolo è l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo. D'altra parte è obiettivo del Piano la valorizzazione del patrimonio identitario e del paesaggio come politica di tutela e pianificazione del nostro territorio, funzionale alla salvaguardia del sistema insediavo storico, estesa a tue le sue componenti.
La norma dell'art. 15.2.2 degli indirizzi disciplinari (SQ_D.1) che norma la modalità di recupero di edifici soggetti a vincoli di tutela è stata modificata per incentivarne il recupero, consentendo di ricavare unità immobiliari pari al rapporto tra Sc esistente e 150 mq come parametro di riferimento.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **233**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23234/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **120**
MAPPALI **523, 554, 556, 564**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CQ_03** Richieste di ripristino di PUA non convenzionati relativi a strumenti urbanistici previgenti.

Sintesi Osservazione

Si propone di ripristinare una destinazione d'uso di completamento urbano come quella in essere precedentemente riducendo l'indice di edificabilità e vincolando l'intervento alla realizzazione di mitigazioni ambientali e dotazioni di verde.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5. Il PUG ha altresì escluso l'edificazione residenziale delle aree permeabili all'interno del Territorio Urbanizzato. L'area in oggetto, localizzata tra via Pertini e via Fratelli bandiera, è stata classificata dal PUG come "area agricola urbana". La Strategia del Piano individua le parti territorio extraurbano ovvero permeabili all'interno del TU che beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo, così come previsto dall'art.35 della LR 24/2017. Per la presente area, la Strategia del PUG pone come obiettivo l'implementazione e il potenziamento della rete ecologica continua, in quanto l'area svolge una funzione ecologica, anche in riferimento ai servizi ecosistemici resi (SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari).
Si precisa inoltre che, a seguito di scelte di programmazione del territorio, con Delibera di Giunta Comunale ID n.221 del 17/11/2016, alcuni interventi derivanti dal PRG 2001 approvati e non stipulati sono stati demandati alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa. Tale adeguamento, ha comportato, con variante di PSC e RUE approvata con Delibera di Consiglio Comunale ID n.35 del 24/02/2020, la riclassificazione dei suddetti ambiti, tra cui anche l'area della presente osservazione. Di tale PUA approvato, infatti, non è mai stata stipulata la suddetta convenzione. La riclassificazione ha così determinato nel previgente PSC l'individuazione dell'area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani".
Si chiarisce tuttavia, che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **234**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23236/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **78**
MAPPALI **5, 100, 112**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria

TA_08	Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti produttivi
CP_01	Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale
CP_02	Richieste di modifica di classificazione interna ai sistemi della città pubblica

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area di pertinenza/ambientazione stradale (in parte) e agricola periurbana (in parte) in tessuto produttivo polifunzionale, rendendosi disponibili alla cessione al Comune della aree necessarie per la realizzazione della bretella di collegamento della rotatoria a via dei Gonzaga.
Disponibilità anche ad accollarsi le spese di progettazione dell'opera.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare, l'area in oggetto, non rientrante all'interno del TU del PSC 2011 non essendo area urbanizzata, così come definita dalla LR 24 /2017 art. 32 comma 2 (*"i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento"*), non può essere ricompresa all'interno del TU, non essendo stata approvata e convenzionata.
L'area è più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3:

"Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa; …c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti".
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto alla richiesta in oggetto, si rileva che la suddetta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo. In particolare l'area nell'elaborato SQ_P.5 è individuata come area di rinaturalizzazione del torrente Modolena, costituente la rete delle infrastrutture blu del territorio comunale.

Inoltre si annota che l'eventuale acquisizione delle aree per la realizzazione dell'infrastruttura stradale di collegamento della rotatoria a via dei Gonzaga, qualora programmata nell'ambito degli investimenti di competenza comunale, potrà avvenire attraverso l'attivazione di procedimenti specifici all'uopo definiti dalla legislazione vigente per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **235**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23238/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **236**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23240/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **105**
MAPPALI **62, 205**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **AR_01** Richieste di stralcio da ambiti da riqualificare e trasformazione in tessuti, PUA o infrastrutture

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1D: Ex Giglio - Conchiglia

Si richiede lo stralcio degli immobili dall'ambito di riqualificazione e la destinazione a tessuto produttivo polifunzionale, oppure, in subordine, che sia consentito cambio di destinazione d'uso attraverso PdCC senza ricorso ad AO.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli Ambiti di riqualificazione strategica sono ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano che riguardano ampie porzioni di tessuto, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il Piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione. Si tratta di programmi rilevanti e complessi che richiedono di definire prioritariamente le linee-guida e gli obiettivi di interesse collettivo da raggiungere, le condizioni per una forte sinergia fra interventi pubblici e privati, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale deve definire le regole, le finalità e le modalità attuative.
La richiesta di stralcio degli immobili in esame è stata oggetto di specifici approfondimenti su stato di fatto, titoli abilitativi presenti, usi e funzioni in essere, assetto urbano e situazione infrastrutturale; la proposta è relativa ad aree che presentano caratteristiche intrinseche e territoriali tali da non poter essere oggetto di una diversa classificazione senza pregiudicare gli indirizzi e le strategie di riqualificazione dell'ambito di riferimento.
Inoltre le trasformazioni descritte, essendo riferite a programmi rilevanti e complessi, richiedono di essere assoggettate a modalità attuative che ne garantiscano la programmazione ed il governo attraverso accordi operativi, all'uopo individuati dalla LR 24/2017 quale principale strumento di riferimento per il perseguimento di obiettivi ed azioni della Strategia relative ad ambiti come quello in esame.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **237**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23241/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **77**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_11** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad ambiti da rinnovare o ad aree agricole urbane

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Cavazzoli in area agricola urbana.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

Al fine del contenimento del consumo di suolo, il PUG ha anche ridefinito, come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017, il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della LR 24/2017 e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare si precisa che l'area in oggetto non risultava inserita all'interno del TU dei previgenti PSC e RUE, essendo individuata come area urbanizzabile.
Infatti, a seguito di scelte di programmazione del territorio, con Delibera di Giunta Comunale ID n.221 del 17/11/2016, alcuni interventi derivanti dal PRG 2001 approvati e non stipulati sono stati demandati alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa.

Tale adeguamento ha comportato, con variante PSC a RUE approvata con Delibera di Consiglio Comunale ID n.35 del 24/02/2020, la riclassificazione dei suddetti ambiti, tra cui anche l'area della presente osservazione, interessata dal PUA ex Ap-9 del PRG2001. La riclassificazione ha determinato nel previgente PSC l'individuazione dell'area come "Ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi – ASP_N1".

Quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area in oggetto, situata in via Coventry, si rileva pertanto che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.
L'area è infatti più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

La richiesta di inserimento dell'area all'interno del TU, quale area agricola urbana, risulta quindi in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Si specifica infatti che il PUG individua come "area agricola urbana" le sole parti di territorio che risultano permeabili e localizzate all'interno del TU. L'individuazione di tale area come "area agricola urbana", e pertanto ricompresa nel TU, si configurerebbe come consumo di suolo.

Si chiarisce inoltre, che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **23245/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **81, 83**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_L.1** **Album dei luoghi della strategia**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

Si richiede la conferma della previsione conchè venga integrata con la possibilità di realizzare insediamenti residenziali e terziari come già prefigurato nella 2.a variante del PUA Ti2-47.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità.

Al fine del contenimento del consumo di suolo, il PUG ha anche ridefinito, come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017, il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della LR 24/2017 e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare si precisa che l'area in oggetto fa capo ad un Piano Urbanistico Attuativo (ex Ti2-47) del PRG 2001 scaduto, la cui attuazione era condizionata così come previsto dalla D.G.C. 193/2015.
Il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **23249/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **243**
MAPPALI **36, 37, 38**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.1.5 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

Si richiede l'inserimento di una scheda speciale di intervento che consenta il recupero (anche parziale) di edificio precedentemente demolito alcuni anni or sono e non ricostruito per sopraggiunte difficoltà economiche.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG), in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue tra i suoi obiettivi l'individuazione e la tutela del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela: l'obiettivo è infatti la tutela e la valorizzazione dei diversi manufatti ancora presenti nel territorio meritevoli di tutela, in quanto per il Piano "*la storicità diventa attributo per tutto ciò che fa parte della memoria e identità di una comunità*" (Titolo 7 – Indirizzi disciplinari – SQ_D.1).
Il PUG, al contempo, in continuità con le scelte pianificatorie già compiute da PSC e RUE e in coerenza con quanto disposto dalla LR 24/2017, persegue il recupero del patrimonio edilizio soggetto a vincolo di tutela, promuovendo interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati.
Il piano però conformemente alla LR 24/2017 ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU. Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **240**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23253/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **30**
MAPPALI **293, 294**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 7.3 - Edifici di valore storico-tipologico, culturale e testimoniale nel forese e in urbano

Complessi di valore storico-tipologico.
Si richiede sia concesso un intervento di recupero anche mediante demolizione e ricostruzione, con ricomposizione volumetrica, per garantire dimensioni più consone alle esigenze edilizie e funzionali odierne, con la possibilità anche di ridurre la volumetria recuperata. Naturalmente prevedendo un fabbricato che riproponga i medesimi elementi tipologici presenti nell'edificio esistente. Il fabbricato si presenterebbe secondo l'osservante in condizioni di conservazione pessime, e non presenterebbe elementi di particolare pregio storico testimoniale.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di rimozione del vincolo di tutela storico-tipologico presente sul fabbricato in oggetto, hanno valutato la presenza e il mantenimento delle caratteristiche storiche dell'edificio, sia morfologiche, che tipologiche.
Si rileva che il fabbricato, pur avendo conservato nel tempo l'impianto planimetrico originale, è in condizioni statico-architettoniche altamente compromesse, tali da aver in parte perso i caratteri tipologici principali riconducibili all'architettura rurale. Pertanto si rileva che il fabbricato, per come si presenta nello stato attuale, ha in parte perso le caratteristiche di interesse e dunque può essere declassato alla categoria 3B che ne consente la completa demolizione e ricostruzione.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **241**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23257/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **26**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_07** Richieste di individuazione di nuove infrastrutture grigie

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Mancasale in parcheggio destinato ai mezzi pesanti.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove urbanizzazioni in territorio agricolo.

Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare, l'area in oggetto, non rientrante all'interno del TU del PSC 2011 non essendo area urbanizzata, così come definita dalla LR 24 /2017 art. 32 comma 2 (*"i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento"*), non può essere ricompresa all'interno del TU, non essendo stata approvata e convenzionata.
L'area è più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art. 32 comma 3:

“Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un’elevata contiguità insediativa; …c) le aree permeabili collocate all’interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti”.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto alla richiesta in oggetto, si rileva che la suddetta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **242**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23268/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **66**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_09** Richieste di ripristino di PUA non convenzionati relativi a strumenti urbanistici previgenti.

Sintesi Osservazione

Si richiede che l'area venga ricompresa all'interno del territorio urbanizzato e che sia possibile prevedere su di essa l'opportunità di edificare funzioni produttive polifunzionali ripristinando i precedenti diritti edificatori.
Si propone inoltre di prevedere per il PUA in oggetto la possibilità di effettuare il completamento delle opere di urbanizzazione e la costruzione dell'unità edilizia con unico PdCC.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

L'osservazione è relativa ad un'area (denominata ASP_N1_6A localizzata in via G.Vico,in località Cella) inserita quale territorio urbanizzabile nella programmazione del Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9170 P.G./52 I.D. in data 17 marzo 2014 divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 119 del 23 aprile 2014. Il 23 aprile 2014 hanno acquisito efficacia anche le Norme Tecniche di Attuazione del POC (Elaborato PO.3), che all'articolo 5 comma 4 contengono la disciplina relativa all'"entrata in vigore/efficacia del POC". "*Trascorsi i termini di validità del POC perdono efficacia le previsioni in esso contenute relativamente a tutti gli interventi per i quali, alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stata approvata specifica convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso PUA/PPC o attraverso attuazione diretta, secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, in base alla specifica modalità attuativa definita per i singoli interventi nell'elaborato PO.4.1 Schede norma degli interventi*".
L'approvazione del POC è stata preceduta dalla acquisizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della l.r. 20/2000 mediante il quale i proprietari delle aree inserite nel comparto ASP_N1_6A hanno definito le condizioni per l'inserimento in POC delle aree interne al comparto, facendo propria la disciplina prevista dal POC anche per quanto attiene il richiamato articolo 5 comma 4.
Allo scadere del termine di vigenza del POC in data 23 aprile 2019, non essendo ancora stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ASP_N1_6A; in località Cella, né la relativa convenzione urbanistica, né alcun atto unilaterale d'obbligo, ha trovato applicazione la disposizione di cui al citato art. 5 comma 4 delle NTA del POC e, dunque, hanno perso di efficacia le previsioni in esso contenute relative (anche) all'intervento in oggetto.
In questo contesto è intervenuta l'assunzione del PUG.
Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.

Il richiesto ripristino della potenzialità edificatoria prevista in territorio urbanizzabile dalla pregressa disciplina del POC, integrerebbe consumo di suolo di un'area non edificata.
Interventi di espansione volti all'insediamento di residenze non sono consentiti dal vigente assetto normativo (articolo 5 comma 3 LR 24/2017: "*il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie: a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale; b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento*"; nessuna delle fattispecie derogatorie ricorre nel caso di specie).
L'articolo 32, al comma 3, chiarisce l'esclusione dal TU anche di quelle aree rurali che siano "*intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche una elevata contiguità insediativa*", con ciò evidenziando la precisa volontà del legislatore regionale di non consentire l'espansione del TU nel territorio rurale neppure in presenza di enclave ricomprese tra una pluralità di aree urbanizzate.
Ancora, il comma 4 dell'articolo 32 della LR 24/2017 evidenzia: "*In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con il riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 1*". La norma fornisce una chiara linea di indirizzo in ordine al percorso di transizione tra le scelte urbanistiche ispirate al modello definito dalla legge regionale 20/2000 e gli obiettivi definiti dalla legge regionale 24/2017 in relazione al contenimento dell'espansione e alla esclusione della sua percorribilità per la realizzazione di ulteriori insediamenti residenziali.
Sempre per quanto attiene il tema del consumo di suolo, è ancora la legge regionale che definisce gli interventi che concorrono al consumo di suolo, all'art. 6 comma 5: "*Previa valutazione che non sussistano ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, non sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo di cui al comma 1 le aree che, dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono utilizzate per la realizzazione: opere pubbliche di rilievo sovracomunale e di opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico; interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricato o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale; nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che siano oggetto di accordi per l'insediamento e lo sviluppo, di cui all'articolo 7 della legge regionale 18 luglio 2014.n. 14 (Promozione degli investimenti in Emilia-Romagna) o che presentino i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2014 come specificati con apposita deliberazione dell'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale; rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194 (Regolamento recante norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi, a norma dell'articolo 4 della legge 7 agosto 2015, n. 124); parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali; di fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole; interventi per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola, demoliti ai sensi dell'articolo 36, comma 5, lettera e).*
La legge regionale 24/2017, nell'individuare il contenimento del consumo di suolo quale "*bene comune e risorsa non rinnovabile*", non esprime una mera tendenza, ma un vero e proprio dovere per la pianificazione urbanistica, secondo quanto nel dettaglio definito dagli articoli 5 e 6. L'osservazione si pone in netta antitesi rispetto a quanto previsto dalla legge regionale e recepito dallo strumento di pianificazione.
Per quanto attiene la considerazione inerente la pendenza di un procedimento giurisdizionale, l'osservante ha presentato ricorso (R.G. n. 44/2021) avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna – sezione distaccata di Parma. Ad oggi il TAR non ha pronunciato alcuna sentenza od ordinanza in relazione al ricorso predetto. Non sussistono di conseguenza i presupposti di alcun potenziale pregiudizio ad un giudicato che, allo stato, non sussiste.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **243**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23273/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **221**
MAPPALI **287, 288, 73**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione, in tutto o in parte, di area agricola in località Masone in tessuto residenziale. Anche ai fini di cui all'art. 61 LR 24/2017.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.
La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Walter Manzotti, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS1", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Per quanto concerne la disponibilità del privato alla stipula di accordo con l’Amministrazione (in riferimento all’art.61 della LR 24/2017), non si ravvisano i presupposti per la sottoscrizione dello stesso (di cui al comma 1 e 2 dell’art.61), in quanto la previsione di assetto del territorio, anche in considerazione della sua finalità, non si configura come proposta di rilevante interesse per la comunità locale e non risulta coerente nè con gli obiettivi strategici di PUG nè con quelli espressi dalla LR 24/2017.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **23284/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **245**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23291/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

PROTOCOLLO **23293/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **250**
MAPPALI **134, 136, 137, 138**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Art. 15.2.4 - Aree specificamente attrezzate per attività fruitive, ricreative socio assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

La disciplina secondo l'osservante risulterebbe incoerente e pregiudicante rispetto allo stato legittimo del complesso immobiliare oggetto di osservazione, il quale dovrebbe essere indirizzato, in ambito degli "Interventi non connessi all'attività agricola", fra gli "Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici soggettiva vincoli di tutela" che in base alla "Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED", per "destinazioni d'uso in atto" fra quelle di "ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica", vi prevede un più ampio ventaglio di "Destinazioni d'uso ammissibili", ed anche il frazionamento in più unità immobiliari in base a precisi riferimenti dimensionali, tramite intervento diretto sull'esistente da sottoporre ai vincoli di cui sopra.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che l'area oggetto di osservazione era già individuata come "Attività sportive, ricreative e culturali in territorio rurale" nel PSC 2011 (elaborato P6) e come tale è stata riproposta in assunzione del nuovo Piano, non essendo mai sopraggiunta negli anni alcuna richiesta di variante in tal senso.
Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto hanno rilevato che l'attività di pesca sportiva, che ha caratterizzato nel passato le attività ricreative della vasca di Corbelli, non sono più in essere e pertanto non si ravvisano più le condizioni per individuare l'area tra le "attività fruitive, ricreative socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili" presenti in territorio agricolo.

Stante quindi questi approfondimenti e analisi, si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione, provvedendo ad eliminare dagli elaborati di Piano il perimetro afferente a "Aree specificamente attrezzate per attività fruitive, ricreative socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili".

PROTOCOLLO **23293/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **250**
MAPPALI **134, 136, 137, 138**

Elaborato di PUG **SQ_L.1** **Album dei luoghi della strategia**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

Secondo l'osservante, l'elaborato SQ_L.1, a dispetto della fruizione d'interesse privato e dello stato legittimo, sarebbero indicate incoerenti azioni finalizzate a "59) Costruire un'infrastruttura blu urbana" ed a "60) Varchi percettivi e caposaldi paesaggistici"), "178) Completare le connessioni e il recupero dei presidi storico culturali della zona sud: Camminata settecentesca, Villa Levi, Vasca di Corbelli, Reggia di Rivalta e Mauriziano", per la definizione delle quali non sarebbe chiarito quale sia il ruolo ed il coinvolgimento degli immobili oggetto di osservazione.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che la nuova legge urbanistica regionale configura il PUG come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, e come tale ingloba obiettivi e azioni di ampia prospettiva, l'elaborato *SQ_L.1 - Album del luoghi della Strategia* individua una Rete di Luoghi della città, complessi e interconnessi, capisaldi del progetto della struttura territoriale della città in grado di creare connessioni e relazioni materiali e immateriali.
Nella configurazione della zona sud, Villa d'Este, insieme alle altre ville di natura pubblico o privata (Reggia di Rivalta, Villa Levi, Villa Rivaltella), costituisce il sistema della ville connesso da percorsi naturalistici e ciclo-pedonali.
Le azioni essendo di natura strategica, non sono prescrittive ma sono ideogrammatiche e richiamano i principali obiettivi del Piano, come la valorizzazione del patrimonio identitario e del paesaggio ai fini di un'applicazione diffusa della salvaguardia del sistema insediativo storico, estesa a tutte le sue componenti, anche minori.

Non si ravvisano dunque i presupposti per modificare l'assetto strategico del Piano e pertanto non si ravvisano i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **23293/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **250**
MAPPALI **134, 136, 137, 138**

Elaborato di PUG

TV_1	**Osservazioni relative alla scheda dei vincoli**
TV_2	**Osservazioni relative ai Rispetti**
TV_3	**Osservazioni relative alle tutele paesaggistico**
TV_4	**ambientali e Vincoli paesaggistici**
	Osservazioni relative alle tutele storico culturali e archeologiche

Categoria **TV_01** Richieste di modifica dei vincoli

Sintesi Osservazione

Secondo l'osservante: Nel documento "TV. 4a - Strutture insediative storiche", il complesso degli immobili oggetto di osservazione è inserito nell'elenco delle "Strutture insediative storiche territoriali non urbane" con denominazione "Villa d'Este o Casino della Vasca Corbelli" e corrispondente scheda n. "36", che risulta in tabella erroneamente individuato fra "SQ_D.3b Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale", pur essendo già correttamente individuato dal PUG fra gli "TV.4b Immobili rurali di valore storico architettonico con vincolo dei Beni Culturali" presenti nella zona Sudovest fra l'elenco degli "Edifici" con apposita scheda n. "35_375". Nella menzionata scheda n. "36" il bacino idrico artificiale della "Vasca di Corbelli" è erroneamente indicato ad uso di "pesca sportiva" (cfr "Descrizione" e "Criticità" della scheda), mentre a seguito della sospensione di tale attività, dall'anno 2009 l'uso di tale bacino idrico artificiale è per "irrigazione aree verdi e piscicoltura".
Si richiedono chiarimenti relativi all'individuazione grafica del "Sistema fognario (art. 79 del PTCP)" e all'individuazione grafica "Struttura del territorio e tutele paesaggistico ambientali".

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Rilevato che tra le "Strutture insediative storiche territoriali non urbane" che il Piano Urbanistico Generale (PUG) individua, in continuità con il PSC, è presente la "Struttura" con denominazione "*36_Villa d'Este o Casino della Vasca Corbelli*", si chiarisce che all'interno di tale "Struttura insediativa storica territoriale non urbana" oltre al fabbricato di Villa d'Este, individuato correttamente nell'elaborato "*TV.4b Immobili rurali di valore storico architettonico con vincolo dei Beni Culturali*" con apposita scheda n. 35_375, è presente anche un complesso di immobili rurali di valore storico-tipologico e testimoniale, individuato nell'elaborato "*SQ_D.3b Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale*" con apposita scheda n. 36A7, sito in vai della Repubblica.
Pertanto, la tabella citata dall'osservazione, il cui scopo è operare una sintesi degli edifici che ricadono all'interno delle Strutture insediative storiche territoriali non urbane, tiene conto sia del fabbricato di Villa d'Este sia del complesso rurale presente ad est della Villa.

Per quanto riguarda invece il riferimento all'attività di pesca sportiva non più attuale, il riferimento viene eliso dagli elaborati di Piano, ove qualora indicato.

Per quanto attiene all'elaborato di PUG "TV.2 – Tavola dei Vincoli – Rispetti", si precisa che tale elaborato rappresenta lo strumento, unitamente agli altri elaborati della Tavola dei Vincoli, che favorisce la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli che gravano sul territorio, così come previsto dall'art.37 della LR 24/2017. In esso sono

rappresentati tutti i vincoli infrastrutturali e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.
Si precisa che i tracciati delle condotte di adduzione acqua per uso potabile, gas naturale e teleriscaldamento, gli attacchi alla pubblica fognatura e le derivazioni delle linee elettriche a media tensione e il posizionamento delle relative cabine di trasformazione sono da considerarsi indicativi e da verificare in sede di progetto con l'Ente Gestore, essendo trasposte ad ampia scala.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento parziale del punto specifico dell’osservazione.

PROTOCOLLO **23293/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **250**
MAPPALI **134, 136, 137, 138**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 15 – Il sistema del territorio agricolo
Art. 15.2.4 - Aree specificamente attrezzate per attività fruitive, ricreative socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

La disciplina secondo l'osservante risulterebbe incoerente e pregiudicante rispetto allo stato legittimo del complesso immobiliare oggetto di osservazione, il quale dovrebbe essere indirizzato, in ambito degli "Interventi non connessi all'attività agricola", fra gli "Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici soggetti a vincoli di tutela" che in base alla "Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED", per "destinazioni d'uso in atto" fra quelle di "ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica", vi prevede un più ampio ventaglio di "Destinazioni d'uso ammissibili", ed anche il frazionamento in più unità immobiliari in base a precisi riferimenti dimensionali, tramite intervento diretto sull'esistente da sottoporre ai vincoli di cui sopra.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che l'area oggetto di osservazione era già individuata come "Attività sportive, ricreative e culturali in territorio rurale" nel PSC 2011 (elaborato P6) e come tale è stata riproposta in assunzione del nuovo Piano, non essendo mai sopraggiunta negli anni alcuna richiesta di variante in tal senso.
Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto hanno rilevato che l'attività di pesca sportiva, che ha caratterizzato nel passato le attività ricreative della vasca di Corbelli, non sono più in essere e pertanto non si ravvisano più le condizioni per individuare l'area tra le "attività fruitive, ricreative socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili" presenti in territorio agricolo.

Stante quindi questi approfondimenti e analisi, si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione, provvedendo ad eliminare dagli elaborati di Piano il perimetro afferente a "Aree specificamente attrezzate per attività fruitive, ricreative socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **247**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23295/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **209**
MAPPALI **1229**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SP_01** Richieste di diversa attribuzione interna ai tessuti del Sistema della Produzione e del Commercio

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Baragalla da sistema del commercio a tessuto produttivo P2.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area individuata come tessuto commerciale in tessuto produttivo si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema della Produzione e per il Sistema del Commercio.
In considerazione del riconoscimento dello stato di fatto, della tipologia di tessuto esistente e dei caratteri prevalenti del contesto urbano in cui l'area si inserisce, nonché delle risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti effettuate per l'intero territorio urbanizzato, si ravvisa che la destinazione proposta risulta coerente con l'assetto di riferimento.
La classificazione interna ai tessuti produttivi richiesta viene, inoltre, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **248**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23299/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **278**
MAPPALI **228**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in località Corticella da agricola a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Aicardi, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **23455/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **139**
MAPPALI **104**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

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

Si chiede che siano ammesse le seguenti trasformazioni:
punto c) "stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi": sia ammessa la realizzazione del numero di unità immobiliari derivante dal rapporto tra la superficie pavimentata esistente e 150 mq.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che il territorio agricolo è l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo. D'altra parte è obiettivo del Piano la valorizzazione del patrimonio identitario e del paesaggio come politica di tutela e pianificazione del nostro territorio, funzionale alla salvaguardia del sistema insediavo storico, estesa a tue le sue componenti.
La norma dell'art. 15.2.2 degli indirizzi disciplinari (SQ_D.1) che norma la modalità di recupero di edifici soggetti a vincoli di tutela è stata modificata per incentivarne il recupero, consentendo di ricavare unità immobiliari pari al rapporto tra Sc esistente e 150 mq come parametro di riferimento.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO	**23456/2022**
DATA	**28/01/2022**
FOGLI	**139**
MAPPALI	**104**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

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

Si chiede che siano ammesse le seguenti trasformazioni:
punto d) "tettoie, caselli, barchesse, proservizi minori quali forni e porcilaie": sia ammessa la realizzazione di una sola unità immobiliare con destinazione d'uso tra quelle ammesse dal successivo punto e) della medesima tabella, con limitazione alla dimensione massima di 150 mq di SC per l'unità residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Per un paesaggio rurale già fin troppo edificato e frammentato, quale pare il contesto nel quale l'edificio si colloca, il Piano persegue l'obiettivo di fondo della sua tutela, governandola a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali).
Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo. Inserire usi residenziali all'interno di edifici a funzione originaria non abitativa comporterebbe un aumento del carico urbanistico residenziale non funzionale all'attività agricola, non quantificabile e valutabile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e sostenibili.
Il Piano prevede attraverso AO, e quindi attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, la possibilità di riconvertire edifici non piu funzionali all'attività agricola anche per funzioni residenziali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **250**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23457/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **139**
MAPPALI **104**

Elaborato di PUG **SQ_D.3b** **Immobili rurali di valore storico tipologico e testimoniale**

Categoria **TS_02** Richieste di modifica tutele storico/culturali

Sintesi Osservazione

Si richiede che la Scheda 25A6 “censimento e classificazione del patrimonio storico edilizio rurale” relativa all’Edificio C riconosca la funzione originaria dell’edificio quale “stalla” o “deposito agricolo” invece di “porcilaia”.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta, hanno valutato le caratteristiche morfologiche, tipologiche nonché i caratteri storici sia dell’edificio in oggetto sia del complesso di valore storico, tipologico e testimoniale, all’interno del quale è collocato il fabbricato.
Si rileva che l’originaria funzione dell’edificio oggetto di osservazione è riconducibile più propriamente al deposito agricolo.
Pertanto si provvede a modificare la scheda del complesso 25A6 relativa all’edificio C, riconoscendone tale funzione originaria.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **251**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23458/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **168**
MAPPALI **150, 208**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **DE_01** Richieste di trasformazione da dotazioni ecologiche ambientali o verde privato a tessuti residenziali o produttivi, ad ambiti da riqualificare, ad aree agricole urbane, a territorio rurale o a sistema dei servizi pubblici e privati – attrezzature e spazi collettivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area da dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale ad ambito da rifunzionalizzare in via Monte Ventasso.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica relativa alle aree permeabili, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di un mantenimento o incremento dei requisiti ecologico ambientali di riferimento, escludendo comunque l'attribuzione di capacità edificatoria, quando la trasformazione in tessuto consolidato comporterebbe ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti con il depauperamento della rete ecologica urbana.
In considerazione dello stato di fatto dell'area e in relazione alle sue dimensione, la destinazione proposta non comporta ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti, non pregiudicando i caratteri ecologico ambientali di riferimento.
La proposta, anche in relazione allo stato patrimoniale, risulta inoltre coerente con l'assetto di riferimento dei luoghi e, nell'ambito del progetto di rigenerazione, potrà concorre al miglioramento complessivo del sistema integrato della città consolidata, costituito in questo caso oltre che dall'ambito da rifunzionalizzare anche dai tessuti che compongono il Sistema dell'Abitare.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **252**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23459/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 2.3 - Accordo operativo e Piani attuativi di iniziativa pubblica

Concorsi di architettura.
Si chiede di ricondurre la norma a quanto previsto dalla LR 24/2017 art. 17; ovvero di eliminare l'obbligo, almeno per gli ambiti di nuova trasformazione, e inserire la previsione di incentivi nella forma della riduzione degli oneri sostenuti per il concorso e/o una percentuale sugli oneri dovuti per i soli progetti di riuso e rigenerazione.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si ritiene che l'ideazione e la realizzazione di opere di trasformazione e rigenerazione del territorio e della città, quali strumenti per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e la sostenibilità della dimensione sociale ed economica della comunità, in ossequio alle direttive comunitarie, nazionali e regionali, siano azioni che rivestano il massimo interesse pubblico.
La qualità degli interventi sia che essi riguardino manufatti pubblici o privati, interventi di nuova costruzione o riqualificazione , rappresenta un elemento irrinunciabile dello sviluppo sostenibile volto ad assicurare eguali potenzialità di crescita del benessere tra i cittadini, a salvaguardare i diritti delle generazioni future, a migliorare il rapporto con la città pubblica.
L'impatto degli interventi di maggior rilevanza, come detto siano essi pubblici o privati, rappresenta il prodromo alla crescita culturale e sociale di una comunità: è quindi compito dell'amministrazione locale favorire uno sviluppo qualitativo delle creazioni architettoniche sul territorio in grado di migliorare le condizioni dell'ambiente urbano in cui abitiamo, lavoriamo, viviamo.
A tal fine, si ritiene necessario che gli interventi di maggior rilievo in termini strategici o di impatto sul territorio, debbano ricorrere a procedure concorsuali per individuare progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite mediante l'attivazione di processi partecipativi con la capacità progettuale dei professionisti.

L'art. 2.3 verrà modificato come segue:

"Nel caso di intervento che concorre al consumo di suolo massimo dell'art. 2.7, o rientrante all'interno degli ambiti di riqualificazione strategica o degli ambiti da rifunzionalizzare assoggettati ad AO dovrà ricorrere al concorso di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, per la redazione di piani e/o progetti architettonici al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto. 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".

Nei restanti casi è comunque valutato positivamente il ricorso a concorsi di progettazione o al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, considerando tale modalità funzionale 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.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

Per quanto riguarda la riduzione degli oneri di urbanizzazione, non è il Piano che individua tale incentivo, quanto l'allegato n.2 alla DAL 186/2018 in materia di costo di costruzione recepita con Delibera di Consiglio Comunale ID n. 75/2019. L'osservazione pertanto non è pertinente a questa fase di programmazione.

PROTOCOLLO **23461/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **72**
MAPPALI **135, 943, 944, 945, 946, 671**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria

TA_12	Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale
TA_11	Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad ambiti da rinnovare o ad aree agricole urbane

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in ambito di riqualificazione strategica oppure, in subordine, ad area agricola urbana.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del territorio urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare, l'area in oggetto, non rientrante all'interno del TU del PSC 2011 e individuata come area urbanizzabile a completamento del Polo funzionale 1 *"Nuove porte della città: Stazione Mediopadana - Nuovo Casello – Fiera",* non essendo area urbanizzata così come definita dalla LR 24/2017 art.32 comma 2 ("*i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento*") non può essere ricompresa all'interno del TU, non essendo stata approvata e convenzionata, tanto meno può essere individuata come ambito di rigenerazione, non essendo presenti immobili dismessi da rigenerare/rifunzionalizzare, come nel comparto ex Fiere o come nell'ambito *9.1A - Ambi di riqualificazione della zona nord.*

L’area è più verosimilmente ricompresa all’interno della definizione dell’art.32 comma 3: “*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un’elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all’interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti*”.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Si precisa però che la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG ai sensi dell’art. 2.7 degli Indirizzi Disciplinari *“Consumo di suolo massimo. La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l’Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattività.”*

Per quanto riguarda la richiesta di inserimento dell’area all’interno del TU quale area agricola urbana, la richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento del punto specifico dell’osservazione.

PROTOCOLLO **23461/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **72**
MAPPALI **135, 943, 944, 945, 946, 671**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 2.7 - Consumo di suolo massimo

Si richiede di prevedere la possibilità che gli interventi previsti all'ultimo paragrafo che interessino aree idonee all'insediabilità delle imprese e del terziario avanzato – ivi inclusi i macro lotti – possano essere sviluppati oltre che attraverso l'attivazione di procedure di evidenza pubblica avviate da parte dell'Amministrazione comunale, anche per mezzo di interventi edilizi diretti e convenzionati in caso di aree idonee a perseguire gli obiettivi della sfida "attrattività" prevista dalla strategia del PUG.

Oppure, in subordine: si richiede di dettagliare con maggior grado di precisione i tempi e le modalità della selezione pubblica dei progetti di sviluppo, affinché tali specifiche siano incluse nella fase di partecipazione pubblica da parte dei cittadini, al pari dei contenuti oggetto dei procedimenti di variante degli strumenti di pianificazione urbana.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

La modalità attuazione di interventi che rientrano all'interno della casistica dell'art. 2.7 è stabilità dalla legge regionale all'art. 35 della LR 24/2017 ovvero "*1. Le nuove urbanizzazioni sono attuabili, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato o nelle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, nell'osservanza degli articoli 5 e 6, del comma 4 dell'articolo 8, dell'ultimo periodo della lettera e) del comma 1 dell'articolo 9, del comma 4 dell'articolo 11 e del comma 4 dell'articolo 13*".
Tali interventi non sono attuabili per intervento diretto così come richiesto dall'osservante, in quanto in contrasto con la normativa regionale.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda l'esplicitazione delle modalità di presentazione e istruttoria degli accordi operativi, il Regolamento Edilizio sarà accompagnato da un apposito allegato denominato "*Disposizioni Organizzative*" che conterrà le modalità e tempistiche di presentazione, istruttoria e approvazione delle trasformazioni complesse assoggettate a intervento urbanistico convenzionato, ossia permesso di costruire convenzionato o accordo operativo.
Questo punto dell'osservazione si ritiene implicitamente accolto.

PROTOCOLLO **23461/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **72**
MAPPALI **135, 943, 944, 945, 946, 671**

Elaborato di PUG **SQ_V.1** **Strategia urbana**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

Paragrafo 11

Si richiede di estendere la definizione di attività logistica consentita all'attività logistica conto terzi.

Inoltre, in subordine: si richiede di prevedere la possibilità di realizzare poli logistici multi-cliente anche esterni al territorio urbanizzato che presentino caratteri di sostenibilità ambientale e qualità insediativa.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

In sede di Quadro Conoscitivo Diagnostico è stato elaborato da ITL Logistic, in collaborazione con il Comune di Reggio Emilia e Unindustria Reggio Emilia, uno studio specifico per comprendere i *fabbisogni logistici del sistema produttivo del Comune di Reggio Emilia*, al fine di individuare le modalità d'azione per contribuire al miglioramento della competitività del territorio reggiano dove la presenza della manifattura è forte ed ha una pronunciata proiezione verso mercati di approvvigionamento e di sbocco internazionali e necessita di reti di alimentazione di materie prime e prodotti intermedi (inbound) e di network di distribuzione e rilancio dei prodotti finiti (outbound).

Lo studio, effettuato anche attraverso interviste mirate al settore produttivo locale, finalizzate a raccogliere le strategie imprenditoriali con particolare riferimento al loro impatto sui servizi logisticiha consentito di verificare l'effettivo fabbisogno di funzionalità logistiche aggiuntive rispetto a quelle attualmente svolte in parte internamente e in parte messe a disposizione dagli operatori del trasporto e della logistica attivi sul territorio, ovvero terziarizzate da parte delle imprese intervistate.
L'esito di tale studio ha posto in evidenza la necessità, da parte delle aziende, di poter disporre di nuovi e più efficienti spazi al fine di ottimizzare anche le attività di logistica, quale parte fondamentale dell'intera catena del valore, da gestire prioritariamente come processo interno.

A tal fine il Piano introduce la possibilità, per le aziende, di ampliarsi sfruttando il volume eccedente i 9 mt di altezza senza consumare il diritto edificatorio.

Rientrano dentro tali definizioni anche gli interventi per la logistica dell'azienda, con l'obiettivo di incentivarne l'internalizzazione a garanzia della sicurezza e qualità dell'offerta lavorativa, mentre si conferma l'esclusione della possibilità di realizzare poli logistici multi-cliente esterni al territorio urbanizzato.

In conclusione, le scelte strategiche operate dal Piano, non discendono da assunzioni aprioristiche, come si sostiene nell'osservazione, bensì da una attenta lettura del sistema imprenditoriale locale e da un obiettivo strategico di sviluppo sostenibile e competitivo del territorio, condiviso con il mondo delle associazioni di categoria e sindacali locali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **23463/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **63**
MAPPALI **2, 3**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_14** Richieste di individuazione o ampliamento di soluzioni insediative di interesse pubblico L.R. 11/2015.

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola in località Villa Cella come Soluzioni insediative di interesse pubblico L.R. 11/2015.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

L'Amministrazione ha da tempo avviato un tavolo di confronto intersettoriale tra il Servizio Rigenerazione, i Servizi sociali, il Servizio Politiche di Welfare e Intercultura per l'applicazione della LR 11/2015. Il confronto del Servizio Politiche di Welfare e Intercultura con le comunità insediate ha consentito di individuare sul territorio gli ambiti per soluzioni insediative di interesse pubblico LR 11/2015.
Ad oggi sull'area individuata al foglio 63 mappali 2-3 non risulta peraltro insediata nessuna microarea. Ciò non toglie che possano in futuro essere individuate nuove aree assoggettate alla LR 11/2015, come previsto dalla legislazione regionale.
L'art. 2 comma 2 della LR 11/2015 recita: "*La realizzazione delle microaree familiari di cui al comma 1, lettera b), è disciplinata da un programma comunale, approvato con apposita variante al piano operativo comunale (POC)*".
Essendo il POC strumento non più previsto dalla nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017) ed essendo tali microaree qualificate come *"soluzioni insediative innovative di interesse pubblico"* dall'art.3 comma 1.b della LR 11/2015, le stesse potranno essere attuate tramite art.38 o art.53 della LR 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*".

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **255**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23465/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **117**
MAPPALI **131, 465**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in località Gavassa da agricola a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in prossimità di via Lenin in località Gavassa, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS4", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **23467/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **82**
MAPPALI **28, 54, 195, 197**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art.2.3 - Accordo operativo e Piani attuativi di iniziativa pubblica

Si richiede di chiarire le modalità di presentazione dell'Accordo Operativo specie nel caso in cui l'Ambito di Rigenerazione Strategica sia interessato dalla presenza di immobili con proprietari differenti.
In tal caso la scrivente chiede di specificare nel testo dell'articolo che per la presentazione dell'Accordo Operativo sia sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, ed eventualmente costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166, procedendo al coinvolgimento di tutti i proprietari in maniera forzosa al piano.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si condivide la richiesta di poter attuare la riqualificazione del sistema degli ambiti da riqualificare, e più in generale gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo (AO), per fasi successive - qualora le proprietà siano molteplici o qualora l'ambito per estensione consenta tale modalità - purché nel primo stralcio sia contenuto uno schema direttore che definisca le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito, con particolare riferimento al tema dell'accessibilità e della città pubblica.
Non si ritiene invece non condivisibile la richiesta di poter procedere con la maggioranza di proprietà catastale dell'ambito coinvolgendo tutti i proprietari in maniera forzosa al piano.
Lo schema direttore iniziale individuerà le linee del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito/area che potrà procedere per stralci funzionali anche successivi. Nel passato la modalità proposta è stata motivo di inattuabilità di molti piani urbanistici attuativi, sopratutto in fase di stipula della convenzione urbanistica.
Per quanto riguarda la semplificazione del procedimento di presentazione/approvazione di un AO, il Regolamento Edilizio sarà accompagnato da un apposito allegato denominato "Disposizioni Organizzative" che conterrà le modalità e tempistiche di presentazione, istruttoria e approvazione delle trasformazioni complesse assoggettate a intervento urbanistico convenzionato, ossia Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) o Accordo Operativo (AO).

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **257**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23474/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **258**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23483/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Si richiede l'inserimento di previsioni o l'indicazione degli strumenti pianificatori per la delocalizzazione di sale bingo, VLT e similari che possano trovarsi in situazione di prossimità a punti sensibili.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Premesso che l'utilizzo di locali come "Sale Bingo" è da ricondurre all'uso d16 (ex b17) nell'ambito delle funzioni direzionali declinate all'art.3 CAPO B PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio e precisamente: "*Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto. Attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse), agenzie di scommesse ed attività aperte al pubblico ove si offrono servizi telematici di trasmissione ed elaborazione dati comunque finalizzati al gioco d'azzardo e alle scommesse di qualunque tipo.*
L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dalle norme tecniche della ZAC.
Sono considerati punti di vendita assimilabili a quelli con attività di gioco esclusiva, i punti di vendita presso i quali sono comunque presenti punti autorizzati per la somministrazione di alimenti e bevande sempre che:
- dall'insegna risulti chiaramente la destinazione all'attività di gioco e, l'eventuale riferimento all'attività di somministrazione non risulti autonomo rispetto all'attività di gioco e la superficie ad essa dedicata non superi il 30% della superficie complessiva del locale;
- l'accesso all'area di somministrazione avvenga dal medesimo ingresso di accesso al locale presso il quale si svolge l'offerta di gioco;
- l'area di somministrazione non sia situata immediatamente dopo aver varcato l'ingresso al locale;

- l'attività di somministrazione avvenga esclusivamente negli orari stabiliti per l'erogazione del gioco e non disgiuntamente all'attività di gioco stessa.

L'elaborato "SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari" all'art.11.1 prevede: "*Nel caso di ristrutturazione urbanistica con SF superiore a 10 Ha, ovvero nel caso di cambio d'uso con inserimento dell'uso d16, l'intervento si attua tramite AO. Attraverso PdCC è possibile delocalizzare l'uso d16, qualora presente nella mappatura dei luoghi sensibili di cui alla DGC n. 221/2017 e s.m.i. ai sensi della LR n. 5/2013, così come modificata dall'art. 48 della LR n. 18/2016.*"
Si segnala inoltre che all'art. 3.5 "Casi di monetizzazione" degli Indirizzi disciplinari è previsto: "*Nell'insediamento di usi d16, non è consenta la monetizzazione di aree per attrezzature e spazi collettivi.*"

L'osservante ha presentato un ricorso al Capo dello Stato, successivamente trasposto avanti il TAR per l'Emilia Romagna, sezione di Parma (RG 243/2019) a seguito di opposizione proposta dalla Regione Emilia Romagna con richiesta di sospensione cautelare degli atti adottati dal Comune di Reggio Emilia.
Con ordinanza n. 120 del 16.07.2021 il TAR di Parma ha ritenuto fondato il periculum in mora lamentato dalla ricorrente accogliendo le richieste cautelari; in particolare il Tribunale amministrativo ha ritenuto che l'impossibilità attuale di delocalizzare (e/o di insediare) la sala scommesse nel territorio del Comune di Reggio Emilia in virtù degli strumenti urbanistici vigenti integri un "effetto espulsivo" dell'attività contrario alla ratio della norma regionale.
Ad oggi il ricorso è ancora sub iudice non essendo stata fissata udienza per la discussione nel merito.

Tuttavia, valutata l'osservazione si ravvisano i presupposti per considerare l'osservazione implicitamente accolta.

PROTOCOLLO **23485/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **135**
MAPPALI **134**

Elaborato di PUG **SQ_L.2** **Album degli ambiti assoggettati ad intervento urbanistico convenzionato e AO**

Categoria **IS_01** Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1O: Poliambulatori via Monte San Michele

Si richiede, in riferimento al mix funzionale, la possibilità di aumentare fino al 100% la destinazione ad uso residenziale.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della strategia proposta dal PUG per l'ambito in esame si sono svolti con riferimento ai caratteri territoriali, infrastrutturali, insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto.
L'osservazione, in particolare, attiene aspetti relativi al mix funzionale individuato per l'ambito da riqualificare, con la richiesta di potere, nell'ambito degli strumenti programmatici attuativi previsti, aumentare, fino al 100%, la destinazione ad uso residenziale.
Tali esigenze sono state valutate alla luce della situazione territoriale ed urbanistica, della conformazione delle aree coinvolte, del sistema di dotazioni presenti nell'intorno e della possibilità di accessibilità alle stesse; l'ambito in esame si trova nel centro storico cittadino, in zona ben accessibile anche ai veicoli, ricompresa tra Viale Monte San Michele e la Via Emilia San Pietro. Proprio per il Centro Storico una delle indicazione strategiche di riferimento è quella di incentivare la residenza, attraverso il recupero e la rigenerazione di spazi esistenti dismessi da riqualificare.
Si ritiene pertanto opportuno apportare le modifiche richieste agli elaborati di Piano, al fine di incentivare la rigenerazione dei volumi presenti.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **260**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23487/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **76**
MAPPALI **159**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_15** Richieste di trasformazione da soluzioni insediative di interesse pubblico L.R. 11/2015 a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Gavassa da soluzioni insediative di interesse pubblico L.R. 11/2015 a tessuto residenziale. Secondo l'osservante l'immobile presente non sarebbe riconducibile a campi sosta attrezzati.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che l'osservante dichiara che l'area non è utilizzata come "*soluzione insediativa di interesse pubblico di cui alla LR 11/2015*", si accoglie il rilievo e si elimina la tessitura di soluzione insediativa di interesse pubblico di cui alla LR 11/2015 del foglio 76 mappale 159 dagli elaborati SQ_D.2, riportando l'area a territorio agricolo ad alta vocazione produttiva.
Per quanto concerne la richiesta di tessutizzazione dell'area all'interno del Territorio Urbanizzato (TU), si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città. L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'individuazione in territorio rurale di aree urbane residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017. La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, con particolare riferimento all'art.32 comma 2 per quanto attiene la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili del perimetro del TU. Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **261**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23490/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **262**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23491/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **76**
MAPPALI **162**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_15** Richieste di trasformazione da soluzioni insediative di interesse pubblico L.R. 11/2015 a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Gavassa da soluzioni insediative di interesse pubblico L.R. 11/2015 a tessuto residenziale. Secondo l'osservante l'immobile presente non sarebbe riconducibile a campi sosta attrezzati.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Premesso che l'osservante dichiara che l'area non è utilizzata come "*soluzione insediativa di interesse pubblico di cui alla LR 11/2015*", si accoglie il rilievo e si elimina la tessitura di soluzione insediativa di interesse pubblico di cui alla LR 11/2015 del foglio 76 mappale 162 dagli elaborati SQ_D.2, riportando l'area a territorio agricolo ad alta vocazione produttiva.
Per quanto concerne la richiesta di tessutizzazione dell'area all'interno del Territorio Urbanizzato (TU), si precisa che il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città. L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'individuazione in territorio rurale di aree urbane residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017. La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, con particolare riferimento all'art.32 comma 2 per quanto attiene la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili del perimetro del TU. Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **263**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23492/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **76**
MAPPALI **548**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_14** Richieste di individuazione o ampliamento di soluzioni insediative di interesse pubblico L.R. 11/2015.

Sintesi Osservazione

Si richiede l'individuazione di area agricola in località Gavassa come Soluzioni insediative di interesse pubblico L.R. 11/2015.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

L'Amministrazione ha da tempo avviato un tavolo di confronto intersettoriale tra il Servizio Rigenerazione, i Servizi sociali, il Servizio Politiche di Welfare e Intercultura per l'applicazione della LR 11/2015. Il confronto del Servizio Politiche di Welfare e Intercultura con le comunità insediate ha consentito di individuare sul territorio gli ambiti per soluzioni insediative di interesse pubblico LR 11/2015.
Ad oggi sull'area individuata al foglio 76 mappale 548 solo parzialmente è insediata una microarea e come tale è stata individuata nel Piano. Ciò non toglie che possano in futuro essere individuate nuove aree assoggettate alla LR 11/2015, come previsto dalla legislazione regionale.
L'art.2 comma 2 della LR 11/2015 recita: "*La realizzazione delle microaree familiari di cui al comma 1, lettera b), è disciplinata da un programma comunale, approvato con apposita variante al piano operativo comunale (POC)*".
Essendo il POC strumento non più previsto dalla nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017) ed essendo tali microaree qualificate come "*soluzioni insediative innovative di interesse pubblico*" dall'art.3 comma 1.b della LR 11/2015, le stesse potranno essere attuate tramite art.38 o art.53 della LR 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **264**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23517/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **249**
MAPPALI **49, 328, 329, 331, 332, 49, 504, 558**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_04** Richieste di individuazione o ampliamento di aree attrezzate per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

Sintesi Osservazione

Si richiede l'inserimento di un uso che consenta, attraverso l'integrazione/ampliamento dell'offerta delle attività turistico-ricettiva e legate al tempo libero già presenti nell'area, la valorizzazione e lo sviluppo turistico-culturale del nostro territorio.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto si sono sviluppati in considerazione dell'indicazione strategica del Piano Urbanistico Generale (PUG) relativa al Sistema del territorio agricolo, dove occorre prioritariamente perseguire l'obiettivo di preservare e sostenere gli ecosistemi e il paesaggio, rendere l'agricoltura più sostenibile, sostenere la competitività e qualità delle filiere locali. L'area in oggetto si colloca all'interno del territorio agricolo di rilievo paesaggistico (ARP), nonché dell'ambito MAB Unesco, in cui risulta fondamentale perseguire la multifunzionalità, nonché la salvaguardia dei valori culturali e il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio.
In considerazione delle indicazioni strategiche, la destinazione proposta risulta pertanto coerente, configurandosi come opportunità di valorizzazione del territorio dal punto di vista fruitivo, ricreativo e turistico. In riferimento dello stato di fatto dell'area e dei caratteri prevalenti del contesto rurale e paesaggistico in cui si inserisce l'area in oggetto, si ritiene opportuno individuare i mappali 329, 332, 49 e 328 parte (foglio 249) come "Area specificamente attrezzate per attività fruitive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili", assoggettata alla disciplina dell'art. 15.2.4 (elaborato SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari).
Gli approfondimenti conoscitivi hanno infatti rilevato che tale individuazione, oltre a permettere una valorizzazione dell'attività in essere, non comporta ripercussioni negative al territorio agricolo e non pregiudica i caratteri ecologico ambientali di riferimento. Per quanto riguarda i restanti mappali richiesti dall'osservazione, si conferma invece la classificazione proposta dal PUG assunto in relazione al territorio agricolo.
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **265**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23520/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **98**
MAPPALI **433**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 15.2.1 - interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici non soggetti a vincoli di tutela

Voci a) e b) della tabella contenuta nell'articolo: si richiede di integrare gli interventi ammissibili sui fabbricati non soggetti a vincoli di tutela, con la possibilità di recuperare ad uso residenziale manufatti ora destinati ad altre funzioni, ma che presentano caratteristiche tipologiche coerenti con l'uso residenziale e/o che hanno presentato originariamente tale funzione.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Per un paesaggio rurale già fin troppo edificato e frammentato, quale pare il contesto nel quale l'edificio si colloca, il Piano persegue l'obiettivo di fondo della sua tutela, governandola a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali).
Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo. Inserire usi residenziali all'interno di edifici a funzione originaria non abitativa comporterebbe un aumento del carico urbanistico residenziale non funzionale all'attività agricola, non quantificabile e valutabile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e sostenibili.
Il Piano prevede attraverso AO, e quindi attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, la possibilità di riconvertire edifici non piu funzionali all'attività agricola anche per funzioni residenziali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **266**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23521/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **98**
MAPPALI **53, 54, 55, 56, 57, 300**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 15 – Il sistema del territorio agricolo

Si richiede che sia esplicitata la possibilità di recuperare i volumi esistenti non più utilizzati (ex-porcilaie), sia consentendone una delocalizzazione in altra area agricola a disposizione della proprietà, posta all'interno del territorio del Comune di Reggio Emilia, sia recuperandoli, eventualmente in quota parte, per altri usi (residenziale, commerciale o produttiva), mediante delocalizzazione in altra area o ambito specifico appositamente individuato nel territorio comunale.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Il Piano persegue l'obiettivo di fondo della tutela del territorio agricolo, governandolo a partire dal riconoscimento dei suoi caratteri identitari, sia quelli naturali (morfologia, ecologia), sia quelli antropici (le filiere forti delle produzioni agricole tipiche reggiane, il patrimonio edilizio storico, le sedimentazioni culturali).
Il territorio agricolo è infatti l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000. Inserire usi residenziali all'interno di edifici a funzione originaria non abitativa comporta un aumento del carico urbanistico residenziale non funzionale all'attività agricola, non quantificabile e valutabile, che probabilmente andrebbe a ripercorrere dinamiche degli anni 2000 in territorio agricolo, ad oggi non più proponibili e sostenibili.
Il Piano prevede attraverso AO, e quindi attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, la possibilità di riconvertire edifici non più funzionali all'attività agricola anche per funzioni residenziali, anche attraverso quanto previsto dall'art. 15.2.3 degli Indirizzi disciplinati (SQ_D.1) "*la demolizione dell'immobile e la ricostruzione di una parte non superiore al 10% della stessa, ovvero al 20% nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto in altra area ricompresa all'interno del centro aziendale, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso*".

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare il punto specifico dell'osservazione implicitamente accolto.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **267**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23523/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Nell'ambito dello sviluppo e dell'utilizzo di Biocombustibili avanzati, prodotti da matrici Agricole, al fine di favorire la diffusione di combustibili alternativi ai sensi del DL 257/16, attuazione della Direttiva 2014/94/UE, con particolare riferimento a bioGNL, Biometano e Idrogeno, e in primis per il trasporto pesante, sia merci sia persone, si richiede che il PUG preveda delle disposizioni specifiche atte a promuovere lo sviluppo delle infrastrutture di rete per l'immissione in consumo, sia in riferimento all'attività di erogazione, sia in riferimento agli eventuali servizi di supporto che ne promuovessero l'utilizzo.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Premesso che il tema della circolarità e del taglio delle emissioni è destinato ad accentuare il ruolo delle città come centri di produzione: oltre al settore dei servizi, si espanderanno attività con generazione di energia pulita, coltivazioni agricole sostenibili e di prossimità, manifattura del futuro. L'emergenza climatica, l'attenzione all'uso delle risorse scarse del pianeta e l'irruzione di nuove tecnologie rappresentano gli elementi cardine, in termini di scelte strutturali ed azioni concrete, su cui è costruito il Piano.
L'uso *c4 Impianti di produzione e commercializzazione di energia* è consento in tutti gli ambiti del territorio agricolo, in particolare *"impianti a biogas, biomasse e biometano devono essere realizzati all'interno dell'unità fondiaria agricola anche attraverso società di scopo al cui interno sia presente l'azienda agricola insediata e devono essere alimentati, per oltre il 50%, prevedendo l'utilizzo di parte del prodotto aziendale. La realizzazione dell'impianto non rientra all'interno del calcolo ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola. Come previsto dalla DAL n. 1570/2011, l'impianto è comprensivo anche di tutte le pertinenze necessarie al suo funzionamento".*

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare l'osservazione implicitamente accolta, per quanto di competenza del Piano.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **268**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23526/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Al fine di favorire la diffusione nell'utilizzo di combustibili alternativi ai sensi del DL 257/16, attuazione della Direttiva 2014/94/UE, con particolare riferimento a GNL, Biometano e Idrogeno, e in primis per il trasporto pesante, sia merci sia persone, si richiede che il PUG preveda delle disposizioni specifiche atte a promuovere lo sviluppo delle infrastrutture di rete per l'immissione in consumo, sia in riferimento all'attività di erogazione, sia in riferimento agli eventuali servizi di supporto che ne promuovessero l'utilizzo.

Proposta di controdeduzione **IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Premesso che il tema della circolarità e del taglio delle emissioni è destinato ad accentuare il ruolo delle città come centri di produzione: oltre al settore dei servizi, si espanderanno attività con generazione di energia pulita, coltivazioni agricole sostenibili e di prossimità, manifattura del futuro. L'emergenza climatica, l'attenzione all'uso delle risorse scarse del pianeta e l'irruzione di nuove tecnologie rappresentano gli elementi cardine, in termini di scelte strutturali ed azioni concrete, su cui è costruito il Piano.
L'uso *c4 Impianti di produzione e commercializzazione di energia* è consento in tutti gli ambiti del territorio agricolo, in particolare *"impianti a biogas, biomasse e biometano devono essere realizzati all'interno dell'unità fondiaria agricola anche attraverso società di scopo al cui interno sia presente l'azienda agricola insediata e devono essere alimentati, per oltre il 50%, prevedendo l'utilizzo di parte del prodotto aziendale. La realizzazione dell'impianto non rientra all'interno del calcolo ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola. Come previsto dalla DAL n. 1570/2011, l'impianto è comprensivo anche di tutte le pertinenze necessarie al suo funzionamento."*

Si ravvisano dunque i presupposti per considerare l'osservazione implicitamente accolta, per quanto di competenza del Piano.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **269**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23529/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **73**
MAPPALI **113, 117, 127, 161**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **AR_01** Richieste di stralcio da ambiti da riqualificare e trasformazione in tessuti, PUA o infrastrutture

Sintesi Osservazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA
Ambito 9.1A: Zona Nord

Si richiede lo stralcio di area da ambito da riqualificare in Via Cavallotti a tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area individuata come ambito da riqualificare in tessuto residenziale si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema degli ambiti da riqualificare.
In considerazione del riconoscimento dello stato di fatto, della tipologia di tessuto esistente e dei caratteri prevalenti del contesto urbano in cui l'area si inserisce, nonché delle risultanze delle analisi di congruità di attribuzione di classificazione interna alle tipologie di tessuti effettuate per l'intero territorio urbanizzato, si ravvisa che la destinazione proposta risulta coerente con l'assetto di riferimento dei luoghi.
Si ravvisa inoltre, che in considerazioni delle dimensioni dell'area, la destinazione proposta non comporta ripercussioni negative sul sistema insediativo e delle dotazioni esistenti, non pregiudicando gli eventuali interventi di rigenerazione del limitrofo ambito *9.1A – Ambiti di riqualificazione della zona nord*.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **270**
subordine **1**

PROTOCOLLO	**23531/2022**	
DATA	**28/01/2022**	
FOGLI	**194**	
MAPPALI	**50, 61, 63, 177**	
Elaborato di PUG	**QCD_C1**	**Sistema residenziale, produttivo e produttivo - polifunzionale**
	QCD_F1_1B	**Sistema del paesaggio_Schede analisi di paesaggio urbano**
Categoria	**SU_01**	Osservazioni relative al sistema residenziale, produttivo e produttivo polifunzionale

Sintesi Osservazione

Si chiede di estendere la tipologia di Ambito n. 16 (Ambito della città polifunzionale consolidata) inglobando la porzione a nord della Via Emilia.
Si chiede di poter attribuire una destinazione d'uso che permetta la rigenerazione di un appezzamento in abbandono, prossimo alla tangenziale/Via Emilia, che permetta la realizzazione di un compendio commerciale sportivo che possa essere integrato all'interno di un contesto che ha perso la sua originale funzionalità.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di individuazione dell'area come "Ambito della città polifunzionale consolidata", si sono sviluppati in considerazione delle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD) e dallo stato di fatto dei luoghi, nonché delle caratteristiche paesaggistiche del territorio.
L'analisi di QCD elaborata per il Piano Urbanistico Generale (PUG) è stata svolta, in continuità con le scelte già compiute da PSC e RUE, attraverso la lettura del paesaggio dal punto di vista morfologico-strutturale, simbolico e percettivo, così come descritto nell'elaborato "QCD_F1_R Analisi di paesaggio agrario e urbano".
L'area in oggetto è stata individuata all'interno degli "Ambiti di paesaggio rurale" e più precisamente come appartenente all'ambito di paesaggio periurbano "Ambito della via Emilia", paesaggio identitario e reso riconoscibile da alcuni elementi, quali ad esempio la strada (in qualità di segno ordinatore), la successione e l'alternanza delle attività umane con il territorio agricolo periurbano e i varchi percettivi. L'area per le sue caratteristiche morfologiche e strutturali concorre pertanto alla definizione di tale "ambito di paesaggio", configurandosi come territorio periurbano, caratterizzato da elementi eterogenei che si allineano lungo la percorrenza della via Emilia. Non si rilevano pertanto le caratteristiche per attribuire l'area all' "Ambito della città polifunzionale consolidata", che al suo interno annovera gli ambito urbani consolidati, che si sviluppano tra la via Emilia e la Tangenziale nord, con la presenza di funzioni residenziali, produttive e terziarie e di edificato denso.

Si specifica inoltre che il PUG ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.
La facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene inoltre preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali. All'art. 2.7 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) si individua inoltre quale ambito privilegiato, l'Area Nord: "*La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattvità*".

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo.

Il PUG inoltre ha confermato lo stato dei luoghi, già individuati come "Ambito agricolo" nella strumentazione urbanistica previgente di RUE e PSC, escludendo dal perimentro di TU gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale (così anche come stabilito dalla LR 24/2017 all'art.32). L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.

Si rammenta infine che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **271**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23533/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **98**
MAPPALI **452, 451, 454, 423**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_12** Richieste di ripristino di tessuti residenziali o produttivi, ambiti da riqualificare, poli funzionali, dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale del RUE previgente ora ricompresi nel territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Gavassa in tessuto produttivo.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

La facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene inoltre preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali. All'art. 2.7 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) si individua inoltre quale ambito privilegiato, l'Area Nord: "*La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattività*".

La richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area situata lungo via Ludwig Van Beethoven, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si rammenta inoltre che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Si precisa infine che il Procedimento unico, di cui all'art. 53 della LR 24/2017, consente di valutare interventi di ampliamento di aziende insediate all'interno del territorio urbanizzato, qualora funzionale alla qualificazione dell'attività imprenditoriale, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **23534/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **113**
MAPPALI **146, 149, 87**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Art. 11.4 - Tessuti terziari-polifunzionali

Si richiede apposita scheda speciale di intervento che consenta la possibilità di realizzare una funzione mista produttiva e residenziale in diverse percentuali rispetto a quanto stabilito.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area in tessuto terziario-polifunzionale (P4) in residenziale, si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema della Produzione.
Le dimensioni dell'area oggetto di richiesta sono tali da non pregiudicare eventuali iniziative di riqualificazione del tessuto esistente. Inoltre in considerazione del riconoscimento dello stato di fatto, la destinazione proposta risulta solo parzialmente coerente con l'assetto di riferimento, configurando anche, in un eventuale futuro intervento di riqualificazione dei fabbricati, un possibile miglioramento nel sistema integrato costituito dai fabbricati e dalle loro aree di pertinenza.
I mappali 146 e 149 lungo via Manicardi in contiguità con il tessuto limitrofo hanno le caratteristiche morfologico funzionali per rientrare all'interno del Sistema Abitare.
La classificazione interna ai tessuti del Sistema Abitare viene, inoltre, valutata in relazione alla tipologia di tessuto esistente ed ai caratteri prevalenti dell'ambito.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **273**
subordine **1**

PROTOCOLLO **23539/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **215**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CQ_03** Richieste di ripristino di PUA non convenzionati relativi a strumenti urbanistici previgenti.

Sintesi Osservazione

Si chiede di prevedere un ambito soggetto a specifica disciplina come ipotesi di seguito riportata: (28) Area ex Ta-51 - Disposizione relative a previsioni dei pregressi strumenti urbanistici (PRG2001).
Il PUG Attribuisce all'area capacità edificatoria nel rispetto dei limiti, delle condizioni e delle modalità già stabilite sull'area denominata "Ta-51" con Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Giunta Comunale P.G. n.24570/195. L'attuazione avviene tramite PdCC come trasformazione complessa e intervento su lotto libero ed è subordinata alla stipula di specifica convenzione.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5. Il PUG ha altresì escluso l'edificazione residenziale delle aree permeabili all'interno del Territorio Urbanizzato (TU), individuate come "aree agricole urbane".
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del TU entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

L'area in oggetto, localizzata in via Antonio Cugini, è stata classificata dal PUG come "area agricola urbana". La Strategia del Piano individua le parti territorio extraurbano ovvero permeabili all'interno del TU che beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo, così come previsto dall'art.35 della L.R. 24/2017. Per la presente area, la Strategia del PUG pone come obiettivo l'implementazione e il potenziamento della rete ecologica continua, in quanto l'area

svolge una funzione ecologica, anche in riferimento ai servizi ecosistemici resi (SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari).

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché con le indicazioni strategiche del PUG.

Si precisa inoltre che, a seguito di scelte di programmazione del territorio, con Delibera di Giunta Comunale ID n.221 del 17/11/2016, alcuni interventi derivanti dal PRG 2001 approvati e non stipulati sono stati demandati alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa. Tale adeguamento, ha comportato, con variante di PSC e RUE approvata con Delibera di Consiglio Comunale ID n.35 del 24/02/2020, la riclassificazione dei suddetti ambiti, tra cui anche l'area della presente osservazione, interessata dal PUA ex Ta-51 del PRG2001.
La riclassificazione ha così determinato nel previgente PSC l'individuazione dell'area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani – ANS4".
Si chiarisce tuttavia, che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO **23539/2022**
DATA **28/01/2022**

FOGLI **215**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI
Titolo 17 – Schede speciali d''intervento

Si chiede di prevedere un ambito soggetto a specifica disciplina come ipotesi di seguito riportata: (28) Area ex Ta-51 - Disposizione relative a previsioni dei pregressi strumenti urbanistici (PRG2001).
Il PUG Attribuisce all'area capacità edificatoria nel rispetto dei limiti, delle condizioni e delle modalità già stabilite sull'area denominata "Ta-51" con Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Giunta Comunale P.G. n.24570/195. L'attuazione avviene tramite PdCC come trasformazione complessa e intervento su lotto libero ed è subordinata alla stipula di specifica convenzione.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Si rimanda a quanto specificato nella proposta di controdeduzione al subordine n.1 dell'osservazione PG 23539/2022.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **274**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24003/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **188, 189**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG

SQ_D2_1	**Disciplina delle trasformazioni**
SQ_C1	**Piano di Comunità**
TV3	**Tutele paesaggistico ambientali e vincoli paesaggistici**
SQ_P1	**Requisiti prestazionali ecologico ambientali SUD**
SQ_P7	**Strategia di forestazione e rinaturalizzazione**

Categoria **CQ_04** Richieste finalizzate alla salvaguardia di caratteri naturali, ambientali e paesaggistici delle aree agricole urbane

Sintesi Osservazione

Si osserva una potenziale situazione peggiorativa riguardo la tutela del verde nell'area in oggetto e si propone pertanto l'adozione di soluzioni migliorative.
Si osserva di potenziare le dotazioni ecologiche dei mappali 71, 72, 78, 168, 80, 312, 40, attraverso la realizzazione di un corridoio ecologico pubblico che attraversi la zona in oggetto, vincolando a verde pubblico l'area compresa tra via Pestalozzi, via Petit Bon e via Cugini al fine di escludere in futuro ulteriori nuove costruzioni.
Tavola SQ_P7 Strategia di forestazione e rinaturalizzazione: si ritiene che sarebbe importante come potenziamento fare anche in questa area una forestazione di querce, essenze arboree che già caratterizzano via Pestalozzi (detta "la via delle querce") e la zona "Acque chiare": si è indicato con la linea tratteggiata rossa un possibile doppio filare di querce.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si premette che le aree in esame sono in parte interessate dalla disciplina definita dall'accordo integrativo, approvato con DGC ID n. 11/2022 sottoscritto tra le parti in data 12/04/2022, che occorre qui integralmente richiamare.

La Strategia per la Qualità Ecologico Ambientale del PUG individua la neutralità climatica quale prima sfida che lo strumento è chiamato ad affrontare, assumendo con ruolo primario tra le principali azioni messe in campo, accanto alla rigenerazione urbana ed alla riduzione del consumo di suolo, la tutela, il risanamento ed il potenziamento degli ecosistemi, anche attraverso la creazione di corridoi ecologici ed il raccordo tra i servizi ecosistemici presenti nell'ambito urbano.
Ritenendo pertanto condivisibili i contenuti dell'osservazione finalizzati ad una salvaguardia e potenziamento della rete ecologica, si ritiene opportuno provvedere ad integrare e migliorare il disegno della Rete ecologica in urbanizzato di cui alla tav. SQ_P.6 del PUG assunto, che viene rinominata in tav. SQ_P.5 nella proposta di adozione, attribuendo un maggior peso ai due nodi privati a valenza ecologica individuati nell'area agricola urbana e evidenziandoli nella tav. SQ_P.1 "Requisiti prestazionali ecologico ambientali" come aree di cui potenziare la valenza ecologica; evidenziando la linea di vegetazione presente lungo via Pestalozzi come connessione ecologica adeguata da mantenere; spostando la connessione ecologica da potenziare in senso nord-sud, precedentemente individuata al centro dell'area agricola urbana, lungo il lato ovest della stessa per un collegamento più diretto con la linea di vegetazione presente lungo il lato est del campo

da baseball; prevedendo ulteriori connessioni ecologiche da potenziare sia in senso nord-sud che in senso est-ovest.
Si procede altresì a rivedere alcuni elementi della rete ecologica presenti nell'intorno per rispecchiare meglio lo stato di fatto e migliorare ulteriormente il disegno complessivo della rete, spostando il nodo pubblico a valenza polifunzionale precedentemente individuato in corrispondenza del campo da baseball nel vicino parco attrezzato, che per conformazione e assenza di recinzioni risulta maggiormente integrato nella rete; attribuendo un maggior peso al nodo privato identificato tra le Dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale presente più a est ed evidenziandoli nella tav. SQ_P.1 "Requisiti prestazionali ecologico ambientali" come aree di cui potenziare la valenza ecologica.

La Strategia del Piano individua molto chiaramente quali parti del territorio extraurbano ovvero permeabili all'interno del territorio urbanizzato, beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo così come previsto dall'art.35 della L.R. 24/2017.
L'area agricola urbana di che trattasi, non avendo una Strategia specifica all'interno del Piano, risponde al solo art. 14_ IED Disciplina delle trasformazioni diffuse "*Per intervento diretto sono ammessi usi e interventi cosi come di seguito elencati: - attività di orticoltura sociale e di vendita diretta di prodotti agricoli ...attività agricole biologiche*" . Difatti il comma IUC Disciplina delle trasformazione complesse, prevede: *"La Strategia stabilisce in modo ideogrammatico gli areali che potrebbero essere trasforma per raggiungere gli obiettivi individutia dalla Strategia stessa. Gli interventi potranno essere programmati con AO secondo criteri e priorità individuati negli indirizzi valutativi degli accordi operavi previsti nella ValSAT."*
Si ritiene dunque non necessaria una modifica della classificazione delle aree a verde pubblico finalizzata a determinarne fattori preclusivi o fortemente limitanti le trasformazioni urbane, ma si coglie l'opportunità di meglio evidenziare nella cartografia del Piano le aree agricole urbane passibili di trasformazione secondo le azioni individuate nella Strategia.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **24004/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **8093**
MAPPALI **4, 6, 37, 86, 90, 931, 6**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria	**TA_05**	Richieste di ripristino di ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC
	TA_01	Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si chiede, per immobili siti in loc. San Prospero Strinati, di confermare il perimetro e la normativa di PSC dell'Ambito ANS-4 ad oggi non attuato; in estremo subordine si propone di destinare almeno la parte verso via Samoggia ad "area edificabile" con intervento diretto.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del territorio urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare, l'area in oggetto, non rientrante all'interno del TU del PSC 2011 e individuata come "Ambito per nuovi insediamenti urbani (ANS)", non essendo area urbanizzata, così come definita dalla LR 24/2017 art.32 comma 2 ("*i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento*"), non può essere ricompresa all'interno del TU, non essendo stata né approvata nè convenzionata.
L'area è più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art.32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*".

Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto la richiesta di ripristino della destinazione urbanistica di cui al PSC previgente risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo. Si rammenta inoltre che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Considerato ciò, si precisa inoltre che la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **24005/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **78, 9, 80**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria	**CP_01**	Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale
	VU 01	Richieste di modifica o eliminazione di vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità

Sintesi Osservazione

Si propone di non prevedere l'intervento di forestazione indicato nell'elaborato PUG SQ_D2.1 ma di prevedere le piantumazioni e le mitigazioni verso i bordi e confini esterni della proprietà senza addivenire ad ulteriori espropri, ovvero potendo piantumare a ridosso dei grandi assi viabilistici esistenti a Ovest Viale dei Trattati di Roma e a Sud verso la tangenziale, modificando la destinazione urbanistica del PUG da "verde pubblico e attrezzature sportive" a "verde privato" o "ambito agricolo" effettivo e coltivabile.
Inoltre e a tal fine si propone di modificare la perimetrazione geometrica della parte espropriata concordando in accordo tra le parti una razionale realizzazione rettilinea dei confini.
Lo Scrivente è altresì disponibile ad alienare anche il mappale 112 del foglio 79 ad oggi ancora di proprietà e coincidente con un ulteriore reliquato a tempi non espropriato e intercluso all'interno dello svincolo-rotonda della tangenziale, di fatto non utilizzabile e difficilmente accessibile solo da via Ferravilla dopo 2 km di percorso necessario.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione in esame si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione potrà concorrere in modo determinante per la città, attraverso l'estensione del Bosco Urbano di San Prospero finalizzata ad interventi, di natura pubblica, diffusi, di forestazione urbana e rinaturalizzazione - per il contrasto delle isole di calore e mitigazione della CO2, alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali, ed un suo sostanziale ridimensionamento con interventi solo lineari e puntuali, nei termini proposti dall'osservazione, configurerebbe una soluzione decisamente meno incisiva, anche in relazione alla Strategia del PUG, che, articolandosi in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), pone come obiettivo per i beni comuni il miglioramento, la qualificazione e la rifunzionalizzazione delle dotazioni pubbliche.
Si precisa inoltre che la configurazione proposta apporterebbe miglioramenti minimi, se confrontati alla configurazione proposta dal PUG, nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e Sistema delle dotazioni territoriali, comportando pertanto un peggioramento pianificatorio nella configurazione spaziale di assetto degli spazi pubblici e del più vasto sistema di spazi aperti e di reti ecologiche.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **24006/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **80, 93**
MAPPALI **vari**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **AR_01** Richieste di stralcio da ambiti da riqualificare e trasformazione in tessuti, PUA o infrastrutture

Sintesi Osservazione

AMBITI DA RIFUNZIONALIZZARE
Ambito 9.2/Ua: Cà Paterlini

Si propone che l'area sia classificata come "Piano da completare" nell'ambito dei "PUA scaduti con opere di urbanizzazione ultimate" ai sensi del titolo XIII dell'elaborato SQ_D.1 – Indirizzi disciplinari – Piani da completare, ovvero di non modificare la potenzialità edificatoria prevista nella Convenzione del PUA, proponendo di ampliare la casistica degli usi e delle funzioni ammesse insediabili anche con destinazioni compatibili terziarie e socio-sanitarie in aggiunta all'uso monofunzionale residenziale previsto.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli Ambiti di riqualificazione strategica sono ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano che riguardano ampie porzioni di tessuto, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il Piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione. Si tratta di programmi rilevanti e complessi che richiedono di definire prioritariamente le linee-guida e gli obiettivi di interesse collettivo da raggiungere, le condizioni per una forte sinergia fra interventi pubblici e privati, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale deve definire le regole, le finalità e le modalità attuative.
La richiesta di stralcio degli immobili in esame è stata oggetto di specifici approfondimenti su stato di fatto, titoli abilitativi presenti, usi e funzioni in essere, assetto urbano e situazione infrastrutturale; la proposta è relativa ad aree che presentano caratteristiche intrinseche e territoriali tali da non poter essere oggetto di una diversa classificazione senza pregiudicare gli indirizzi e le strategie di riqualificazione dell'ambito di riferimento.
Inoltre le trasformazioni descritte, essendo riferite a programmi rilevanti e complessi, richiedono di essere assoggettate a modalità attuative che ne garantiscano la programmazione ed il governo attraverso accordi operativi, all'uopo individuati dalla LR 24/2017 quale principale strumento di riferimento per il perseguimento di obiettivi ed azioni della Strategia relative ad ambiti come quello in esame.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **24008/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **79**
MAPPALI **114, 36, 321**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si propone di classificare immobili in Via Amos Zanibelli, in loc. San Prospero Strinati, destinata dal PUG assunto a Verde Pubblico, come area edificabile a bassa densità con intervento edificatorio diretto di completamento a destinazione residenziale in continuità ed anche in allineamento con il tessuto edificato esistente, classificato nel Sistema dell'Abitare come "Tessuti urbani a densità medio-alta: A1. Allineati su strada - A2. Ad impianto unitario".

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione in esame si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e una sua trasformazione ne comporterebbe il depuaperamento, risultando anche in contrasto con la Strategia del PUG, che, articolandosi in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), pone come obiettivo per i beni comuni la qualificazione e la rifunzionalizzazione delle dotazioni pubbliche.
Si precisa inoltre che la configurazione proposta – di trasformazione di un'area da Verde Pubblico a Tessuto Residenziale - non apporterebbe alcun miglioramento nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e Sistema delle dotazioni territoriali, comportando un possibile peggioramento pianificatorio nella configurazione spaziale di assetto degli spazi pubblici e del più vasto sistema di spazi aperti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **279**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24009/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **78**
MAPPALI **153, 154, 161, 162, 117, 118, 133**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_07** Richieste di individuazione di nuove infrastrutture grigie

Sintesi Osservazione

Si propone di poter realizzare sulle aree in oggetto due nuovi distributori di carburante anche con tecnologie ambientali innovative (ad idrogeno) ed eventuali servizi, parcheggi e spazi di sosta anche per l'uscita dall'autostrada, con caratteri architettonici di elevato pregio in sintonia e assonanza ai vicini ponti di Calatrava.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG), secondo quanto disposto dall'art.30 della LR 24/2017, è lo strumento di pianificazione che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio.
La proposta di PUG assunto disciplina all'art.3.3.2 - Infrastrutture grigie dell'elaborato "SQ_D.1- Indirizzi disciplinari" la realizzazione degli impianti di distribuzione carburanti, che è attuata nel rispetto del D.Lgs n. 32/1998 e s.m.i., della normava regionale vigente, dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interra (DM 29/11/2002) e dell'art. 17 della legge n. 27/2012; la disciplina di cui al sopra richiamato art.3.3.2 definisce specifiche condizioni urbanistiche e territoriali che devono essere contemporaneamente soddisfatte per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, a prescindere dall'individuazione grafica nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni".

Si annota che le aree oggetto di osservazione, risultando prospiciente e/o in diretta interazione con la fascia di rispetto paesaggistico del Parco progetti Calatrava, così come individuata nell'elaborato "SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni", sono inoltre assoggettate a quanto disciplinato dall'art.3.3.2 degli Indirizzi disciplinati (SQ_D.1) – Fascia di rispetto paesaggistico del Parco Progetti Calatrava.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **280**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24010/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **63**
MAPPALI **174, 243, 246**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_08** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti produttivi

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Villa Cella in tessuto produttivo polifunzionale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che riguardano processi di rigenerazione, di riduzione della vulnerabilità ed incremento della resilienza, attraverso la definizione di regole e modalità ed escludendo al contempo la possibilità di nuove costruzioni in territorio agricolo.

La facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene inoltre preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo funzioni residenziali e commerciali. All'art. 2.7 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) si individua inoltre quale ambito privilegiato, l'Area Nord: "*La Strategia intende preservare la quota del 3% esclusivamente alle imprese ed al terziario avanzato caratterizzato da produzioni ad alto valore aggiunto, alta occupabilità e sostenibilità, dando priorità alle aree permeabili in territorio urbanizzato. La Strategia individua l'Area Nord quale ambito privilegiato per il completamento dei margini urbani non edificati o delle aree agricole intercluse funzionali al completamento degli obiettivi e azioni della sfida Attrattività*".

La richiesta risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione del perimetro del TU, attraverso criteri innovativi e sostenibili stabiliti dalla LR 24/2017 (art.32 comma 2), che costituiscono presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto, quanto all'inclusione o meno all'interno del TU dell'area situata lungo via G.B. Vico, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che le aree in oggetto erano già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi una porzione di tali aree come "Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP_N1)", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Si evidenzia infine che il Procedimento unico, di cui all'art. 53 della LR 24/2017, consente di valutare interventi di ampliamento anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **24011/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **217**
MAPPALI **1062, 1069, 1124**

Elaborato di PUG
SQ_L.1 **Album dei luoghi della strategia**
SQ_P1 **Requisiti prestazionali ecologico ambientali SUD**
SQ_P7 **Strategia di forestazione e rinaturalizzazione**
SQ_D.2 **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria
TA_03 Richieste di trasformazione da ambiti agricoli ad attrezzature e spazi collettivi
IS_01 Osservazioni relative alla strategia urbana, agli album dei luoghi della strategia e degli ambiti assoggettati a IUC e AO

Sintesi Osservazione

Si richiede che gli immobili oggetto di osservazione non siano considerati nell'ambito "fasce tampone nei cunei verdi, aree di naturalizzazione/forestazione" e azione "49b) Prevedere nuove aree da considerare prioritariamente per ulteriori interventi di Forestazione/Rinaturalizzazione" o comunque tale destinazione sia limitata a quella parte più vicina al Rodano al di fuori delle aree oggetto della presente osservazione.
Si richiede inoltre che l'area sia inserita entro il territorio urbanizzato, in coerenza con il vigente piano urbanistico e in particolare l'area immobiliare sia identificata:
- con il retino "potenziare le dotazioni della città pubblica" ampliando le azioni strategiche (ved. Relazione allegata).
- in coerenza con la definizione di "Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale" e precisamente fra le "Attrezzature e spazi collettivi" (ved. Relazione allegata).

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
Come previsto dall'art.32 comma 2 della LR 24/2017 il perimetro del territorio urbanizzato (TU) è stato ridefinito con criteri innovativi e sostenibili guidati dalla coerenza ai principi della Legge e allo stato di fatto e di diritto dell'assetto territoriale.

In particolare, l'area in oggetto, non essendo area urbanizzata, così come definita dalla LR 24/2017 art.32 comma 2 ("*i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento*"), non può essere ricompresa all'interno del TU, non essendo stata né approvata nè convenzionata.
L'area è più verosimilmente ricompresa all'interno della definizione dell'art.32 comma 3: "*Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;…c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti".*

Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Pertanto la richiesta di ricomprendere le aree in esame all'interno del territorio urbanizzato risulta in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo. Si rammenta inoltre che il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall'approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

La Strategia per la Qualità Ecologico Ambientale del PUG individua la neutralità climatica quale prima sfida che lo strumento è chiamato ad affrontare, assumendo con ruolo primario tra le principali azioni messe in campo, accanto alla rigenerazione urbana ed alla riduzione del consumo di suolo, la tutela, il risanamento ed il potenziamento degli ecosistemi, anche attraverso la creazione di fasce tampone nei cunei verdi, aree di naturalizzazione/forestazione, prevedendo nuove aree da considerare prioritariamente per ulteriori interventi di Forestazione/Rinaturalizzazione. La definizione di tali aree è stata oggetto di approfondimenti che, nel caso in esame, ne confermano l'individuazione strategica per le caratteristiche territoriali ed intrinseche delle aree, in relazione al contesto urbanistico di riferimento.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **24012/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **283**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24013/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **256**
MAPPALI **109, 137, 211**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SP_02** Richieste di trasformazione da tessuti produttivi ad ambiti agricoli

Sintesi Osservazione

Si richiede che per i mappali 109 e 137 venga ripristinata l'originaria destinazione "AVP – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva", che secondo l'osservante pare essere a tutela del contesto la destinazione più appropriata anche per il mappale 211, e che comunque si adotti contestualmente una specifica regolamentazione all'interno dello strumento urbanistico, tra gli altri in termini di indice di visuale libera e di distanza minima opportunamente studiate, che consenta una proficua coesione dei limitrofi ambiti produttivo e agricolo, senza penalizzare irrimediabilmente l'azienda agricola "Orto delle Dea", che si vedrebbe costretta a rinunciare all'attività in caso di ombreggiamento dei terreni di proprietà impegnati nella coltivazione di prodotti biologici, con vendita al dettaglio a km0.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione fa riferimento all'area individuata al foglio 256 mappali 109 e 137 in località Gavasseto, trasformati in sede di assunzione del PUG in tessuto monoaziendale P3, disciplinato dall'art.11.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1).
La trasformazione dell'area da *AVP – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva* a *P3 - tessuto monoaziendale* è avvenuto a seguito di richiesta di variante al Piano Strutturale Comunale (PG 154836/2021) formulata dalla ditta Pregel Spa a nord ovest dei mappali in oggetto. La richiesta era motivata:
- prioritariamente dalla necessità di realizzare una strada di collegamento diretto tra via Anna Frank e l'insediamento produttivo Pregel senza passare da via Comparoni, diminuendo di conseguenza il traffico di attraversamento della frazione da parte dei mezzi pesanti. La richiesta, dopo attenta valutazione con il servizio mobilità, era stata giudicata di interesse proprio per l'azione di decongestionamento di via Comparoni a beneficio dell'intera collettività insediata nella frazione. Il Piano d'altronde pone attenzione a cogliere, *attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità, le opportunità di rigenerazione dei tessuti insediativi della residenza e del sistema produttivo, integrando le politiche urbane con quelle di scala territoriale*. Inoltre tale nuova viabilità offre maggiori garanzie di in termini di sicurezza della accessibilità all'area, nonché di efficienza nella movimentazione interna di merci e persone;
- secondariamente dalla necessità di ampliare ad est il magazzino-deposito dell'attività per consentire all'azienda di ottimizzare il proprio ciclo produttivo qualificando ulteriormente la propria attività.

Premesso, dunque, che tra gli obiettivi del Piano coesistono azioni rivolte sia alla creazione di *un contesto favorevole per nuovi investimenti ad elevato contenuto tecnologico ed occupazionale, avendo particolare attenzione ai temi dell'innovazione, del miglioramento ambientale, della sicurezza del lavoro sia al sostegno e promozione delle produzioni agricole di eccellenza portatori di valori che fanno riferimento all'identità, la sostenibilità, la riconoscibilità, la competitività* tutti elementi ben rappresentati dalla richiesta di variante al PSC sopraccitata, sia azioni rivolte alla salvaguardia e promozione delle attività agricole insediate attraverso l'introduzione di specifici incentivi ed il rispetto di requisiti prestazionali ecologico ambientali.
Nell'ambito di questo delicato equilibrio si concorda con l'opportunità di individuare differenti modalità per l'eventuale ampliamento dell'azienda nell'ottica della salvaguardia dei valori agricoli e ambientali del territorio. In particolare il procedimento unico previsto dall'art. 53 comma 1 lett.b della L.R. 24/2017 consente "*interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività*". Sarà dunque il procedimento unico, in tutt'uno con gli Enti chiamati ad intervenire nell'approvazione dell'ampliamento, ad assicurare e valutare la sostenibilità ambientale e territoriale dell'eventuale ampliamento proposto, nel momento in cui il procedimento verrà attivato dall'azienda.
Si ritiene invece di interesse per la frazione di Gavasseto, nonché per la sicurezza dell'accessibilità all'area e della movimentazione interna, la realizzazione della connessione viaria tra via Anna Frank e l'insediamento produttivo Pregel che verrà gestito attraverso scheda speciale d'intervento, nel rispetto del minimo consumo di suolo finalizzato esclusivamente all'individuazione del tracciato viario.
Si ripristina dunque la destinazione ad *AVP – ambito agricolo ad alta vocazione produttiva* per i catastali individuati al foglio 256 mappali 109 e 137 sopra i quali verrà apposto il n. 35 riferito a scheda speciale normativa per la regolazione della realizzazione della strada di collegamento via Anna Frank (mappale 319).

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

PROTOCOLLO **24015/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **220**
MAPPALI **2**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

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

Si richiedono le seguenti modifiche:
-Destinazione d'uso in atto: b) edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile (es. tipologia porta morta)
-Destinazioni d'uso ammissibili: dove a fronte di importanti volumi e superfici l'attuale frazionamento massimo è di 3 u.i. sarebbe auspicabile inserire in aggiunta la seguente dicitura in: "*per unità edilizia è ammesso il frazionamento in un numero massimo di u.i. pari al numero che risulta dividendo la SC per 150 mq*" al fine di incentivare la riqualificazione di immobili complessi.

- Destinazione d'uso in atto: c) stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi
- Destinazioni d'uso ammissibili: dove, a fronte di un recupero complessivo della corte, le suddette u.i. possano essere trasferite sul corpo principale.

Nella Tav. SQ_D3a si segnala mancanza della scheda 25D39.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Premesso che il territorio agricolo è l'ambito che, più di ogni altro, ha subito modifiche con esternalità negative conseguenti al boom edilizio dei primi anni 2000: dalle nuove urbanizzazioni con intervento edilizio diretto che hanno comportato un significavo consumo di suolo ed una sostanziale mancanza di dotazioni territoriali, alla creazione di "villaggetti" in una sostituzione per nulla coerente con l'edificato sparso preesistente che hanno generato conflittualità con le attività agricole ed un elevato impatto ambientale in termini di mobilità, gestione delle acque, consumo di suolo. D'altra parte è obiettivo del Piano la valorizzazione del patrimonio identitario e del paesaggio come politica di tutela e pianificazione del nostro territorio, funzionale alla salvaguardia del sistema insediavo storico, estesa a tue le sue componenti.
La norma dell'art. 15.2.2 degli indirizzi disciplinari (SQ_D.1) che norma la modalità di recupero di edifici soggetti a vincoli di tutela, relativamente alla tipologia *b) Edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile (es. tipologia a porta-morta)* è stata modificata per incentivarne il recupero, consentendo di ricavare unità immobiliari pari al rapporto tra Sc esistente e 150 mq come parametro di riferimento.
Medesima modalità è stata prevista per la tipologia *c) Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi.*
Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda invece la richiesta di delocalizzare le unità immobiliare da una tipologia ad altra tipologia, si ritiene che tale modalità non risponde ai criteri di valorizzazione delle tipologie originarie degli edifici soggetti a vincoli di tutela.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

Per quanto riguarda la scheda 25D39, la stessa è inserita nell'elaborato "TV4b – Immobili rurali di valore storico-architettonico con vincolo BC", in quanto afferisce a complesso di valore storico-architettonico con vincolo dei Beni Culturali e non a complesso di valore storico, tipologico e testimoniale.
Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

PROTOCOLLO	**24017/2022**	
DATA	**31/01/2022**	
FOGLI	**221**	
MAPPALI	**18, 19**	
Elaborato di PUG	**SQ_D.2**	**Disciplina delle trasformazioni**
	TV_4	**Tutele storico culturali e archeologiche**
	TV_4a	**Strutture Insediative Storiche**
Categoria	**TV_01**	Richieste di modifica dei vincoli

Sintesi Osservazione

Si richiede lo stralcio dell'area dal vincolo ricadente in Struttura insediativa territoriale storica non urbana n. 20 – Casino Le Piante.

Proposta di controdeduzione **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di stralcio di una porzione di area ricadente nel vincolo di Struttura insediativa territoriale storica non urbana, si sono sviluppati in considerazione della presenza della prescrizioni conformative del territorio e di vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali e storico-culturali, che il Piano Urbanistico Generale (PUG) recepisce all'interno della Tavola dei Vincoli, elaborata ai sensi dell'art.37 della L.R. 24/2017.
L'area in oggetto è infatti individuata nell'elaborato "Tv.4 – Tutele storico culturali e archeologiche" come "Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 50 del PTCP) - strutture insediative territoriali storiche non urbane (integrazioni PUG)", quale integrazione delle aree che il PTCP ha individuato come sistemi storico-paesaggistici non urbani afferenti le principali strutture insediative storiche, caratterizzate dal ruolo territoriale di elementi ordinatori di vaste porzioni del paesaggio provinciale.

In considerazione del contesto di riferimento e dello stato di fatto dei luoghi, si ritiene opportuno stralciare dal perimetro di vincolo i mappali riconducibili all'impianto di distribuzione carburanti, già riconosciuti tali dal previgente RUE e dall'elaborato Disciplina delle trasformazioni (SQ_D.2.1) di PUG assunto.

Per quanto riguarda la restante area richiesta dall'osservazione, si ritiene che l'area concorra a conservare e valorizzare la riconoscibilità del sistema di relazione spaziali che la Struttura insediativa instaura con l'intorno, permettendo al contempo la visibilità dagli spazi di uso pubblico e dal reticolo della viabilità principale della Struttura insediativa stessa e dei suoi elementi (edificato, elementi vegetazionali, percorrenze, etc., così come individuati nell'elaborato Tv.4a).

Si ritiene quindi opportuno che la suddetta area sia confermata all'interno del vincolo in oggetto, in quanto assume valenza di spazio che permette la relazione paesaggistica funzionale e percettiva della Struttura, nonché di elemento ordinatore del paesaggio, così come definito dal PTCP all'art.50.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **286**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24019/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **221**
MAPPALI **313, 367**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**
TV_4 **Tutele storico culturali e archeologiche**
TV_4a **Strutture Insediative Storiche**

Categoria **TV_01** Richieste di modifica dei vincoli

Sintesi Osservazione

Si richiede lo stralcio dell'area dal vincolo ricadente in Struttura insediativa territoriale storica non urbana n. 20 – Casino Le Piante.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti, finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di stralcio di una porzione di area ricadente nel vincolo di Struttura insediativa territoriale storica non urbana, si sono sviluppati in considerazione della presenza della prescrizioni conformative del territorio e di vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali e storico-culturali, che il Piano Urbanistico Generale (PUG) recepisce all'interno della Tavola dei Vincoli, elaborata ai sensi dell'art.37 della L.R. 24/2017. L'area in oggetto è infatti individuata nell'elaborato "Tv.4 – Tutele storico culturali e archeologiche" come "Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 50 del PTCP) - strutture insediative territoriali storiche non urbane (integrazioni PUG)", quale integrazione delle aree che il PTCP ha individuato come sistemi storico-paesaggistici non urbani afferenti le principali strutture insediative storiche, caratterizzate dal ruolo territoriale di elementi ordinatori di vaste porzioni del paesaggio provinciale.
In considerazione del contesto di riferimento e dello stato di fatto dei luoghi, si ritiene che l'area richiesta dall'osservazione concorra a conservare e valorizzare la riconoscibilità del sistema di relazione spaziali che la Struttura insediativa instaura con l'intorno, permettendo al contempo la visibilità dagli spazi di uso pubblico e dal reticolo della viabilità principale della Struttura insediativa stessa e dei suoi elementi (edificato, elementi vegetazionali, percorrenze, etc., così come individuati nell'elaborato Tv.4a).
Si ritiene quindi opportuno che la suddetta area sia confermata all'interno del vincolo in oggetto, in quanto assume valenza di spazio che permette la relazione paesaggistica funzionale e percettiva della Struttura, nonché di elemento ordinatore del paesaggio, così come definito dal PTCP all'art.50.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **287**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24021/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **288**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24022/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **7077**
MAPPALI **581, 448716**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_10** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti in corso di formazione sulla base di PUA o PPC vigenti

Sintesi Osservazione

Si richiede che venga cartograficamente identificata la possibilità edificatoria ai sensi del vigente RUE art. 7 comma 2 'misure di salvaguardia e disposizioni transitorie sui terreni di cui sopra, come da PDC n. 22781/2008 del 22/09/2009 rilasciato e relativo atto d'obbligo a Ministero Notaio M.M. in data 10 marzo 2009, registrato a Reggio Emilia il 17 marzo 2009 al n. 4198 serie 1T.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentono l'edificazione del territorio rurale a fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Il territorio urbanizzato (TU) del Piano è stato ridefinito adottando criteri innovativi e sostenibili coerenti con l'art. art.32 comma 2 della legge regionale.
In particolare sono stati ricompresi all'interno del TU i PUA/PPC o interventi convenzionati approvati e convenzionati parzialmente o completamente attuati ancorchè scaduti ma con le opere di urbanizzazione completate.
Quanto all'inclusione o meno dell'area situata in via Guernica in località Cavazzoli, si rileva che la suddetta non rispetta i criteri per l'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato, secondo la definizione contenuta nel comma 2, punto b) dell'art. 32 della LR 24/2017, che deve ricomprendere le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi per nuove costruzioni. Trattandosi di un intervento edilizio diretto assoggettato ad atto d'obbligo scaduto e non realizzato è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse dal TU di cui al comma 3 art.32. della legge regionale.

Per quanto riguarda infine il richiamo all'art 7 comma 2 del RUE 2011: "*Nel caso di PUA, di progetti planivolumetrici convenzionati o soggetti ad atto unilaterale d'obbligo, di progetti unitari d'intervento convenzionati, o di urbanizzazioni convenzionate, già approvati alla data di adozione del presente RUE (16/04/2009) o che vengano approvati ai sensi dell'art. 3 comma 3 delle NTA del POC, i successivi titoli abilitativi sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, e comunque non oltre 10 anni dalla data di approvazione dell'atto o della convenzione1, nel rispetto degli indici edilizi ed ecologici e delle relative modalità di misura come definiti nel PRG 2001/RUE*" . In particolare, nel caso specifico:
- in data 28/09/2009 venne rilasciato in atti al P.G. n. 22781 sull'area oggetto di osservazione un permesso di costruire per opere di urbanizzazione primaria a servizio di un futuro comparto edificatorio da attuarsi in applicazione dell'art. 41 delle NA dell'allora strumento urbanistico vigente PRG.2001 presentato anteriormente all'adozione degli strumenti urbanistici PSC /RUE (20.04.2009) comportanti regime di salvaguardia e transitorio;
- nel PDC rilasciato si richiamava genericamente l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla proprietà e solo autenticato dal Notaio di fiducia in data 10/03/2009; tale atto d'obbligo, che non è stato né registrato né trascritto, conteneva l'impegno da parte del proprietario a realizzare le opere di urbanizzazione in conformità al relativo PDC n. 22781/2008 e a cedere gratuitamente le aree di sedime e le relative opere entro 10 anni dalla sottoscrizione, qualora ne venisse fatta espressa richiesta da parte del Comune. Tale atto d'obbligo non conteneva parametri urbanistici o edilizi di alcun tipo riguardanti la realizzazione dei fabbricati. L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione è stato comunicato in data 20/09/2010 e in data 19/09/2012 veniva presentata una SCIA per ultimazione lavori che avrebbero dovuto terminare entro il 19/09/2015. A due anni dalla scadenza del termine di cui sopra è stata chiesta una proroga triennale per ultimare i lavori fino al 22/09/2020. In data 15/01/2018, con istanza P.G. n. 5712, viene richiesto un nuovo titolo abilitativo (PDC), sempre per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione in argomento, invocando anche in tal caso l'applicazione delle misure di salvaguardia del RUE che nel frattempo era stato approvato nell'aprile del 2011.
Visto che il PUG conferma quanto disciplinato dal PSC e RUE, che hanno riclassificato l'area interessata dall'intervento come territorio rurale e precisamente, ex art. 4.6.1 comma 1, punto 3), come ambito agricolo periurbano, non consentendo più l'edificazione in base agli indici del PRG 2001, non si ravvisano i presupposti per l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **289**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24023/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **251**
MAPPALI **295**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area agricola in località Canali in tessuto residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Eduardo De Filippo, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo periurbano da riqualificare come Parco campagna": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **24026/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **103**
MAPPALI **184**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **SA_03** Richieste di trasformazione da tessuti urbani a tessuti in corso di formazione sulla base di PUA vigenti

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Pieve Modolena da produttiva a residenziale.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di tessuto produttivo in tessuto residenziale si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per il Sistema della Produzione.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato la vocazione prevalentemente produttiva dell'ambito in cui si colloca l'area in oggetto, identificato come "Micropolo produttivo - zona artigianale di Pieve Modolena " e riconducibile ad un'area produttiva strutturata urbana, riconoscibile in ragione di un'autonoma organizzazione interna e collegata al sistema infrastrutturale. I Micropoli produttivi si caratterizzano infatti come ambiti compartimentati, limitrofi a tessuti residenziali, e caratterizzati dalla presenze di accessi connessi alle strade di quartiere, di viabilità di attraversamento per l'accessibilità secondaria e di edifici dalla tipologia a blocco di dimensione contenuta.
La destinazione produttiva individuata dal PUG risulta pertanto coerente con l'assetto di riferimento in quanto concorre alla definizione di questo sistema insediativo produttivo, configurandosi, in un eventuale futuro intervento di riqualificazione dell'area, quale opportunità per un possibile miglioramento nel sistema integrato di fabbricati, aree di pertinenza e sistema di accessibilità del Micropolo produttivo.
La destinazione proposta risulta pertanto incoerente con l'assetto di riferimento e con la vocazione prevalente dell'ambito, nonché con le indicazioni strategiche che il PUG persegue all'interno di tale sistema insediativo.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **291**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24027/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **233**
MAPPALI **1020**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località San Rigo da agricola a tessuto residenziale.

Impegno di realizzare, in seguito ad un responso positivo, un nuovo edificio ad uso collettivo in una delle seguenti aree:
1) all'interno del lotto identificato al catasto come fg. 234 map. 1159
2) all'interno del lotto identificato al catasto come fg. 236 map. 1741

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata tra via San Rigo e via Ghiarda, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal PSC e RUE previgenti come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento del punto specifico dell’osservazione.

PROTOCOLLO **24027/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI **236**
MAPPALI **1741**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **CP_01** Richieste di trasformazione da servizi ed attrezzature pubbliche a tessuti residenziali, produttivi o commerciali, a verde privato, ad aree agricole urbane o territorio rurale

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di area in località Canali di proprietà comunale da attrezzature per l'istruzione prescolastica, primaria e secondaria di I grado a tessuto residenziale.

Impegno di realizzare, in seguito ad un responso positivo, un nuovo edificio ad uso collettivo in una delle seguenti aree:
1) all'interno del lotto identificato al catasto come fg. 234 map. 1159
2) all'interno del lotto identificato al catasto come fg. 236 map. 1741

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta di trasformazione di area ad attrezzature per l'istruzione prescolastica primaria e secondaria di I grado in tessuto residenziale si sono sviluppati in considerazione dei caratteri insediativi e strutturali, nonché in relazione agli obiettivi e alle indicazioni strategiche che il Piano Urbanistico Generale (PUG) si pone per la Città pubblica – Il Sistema delle dotazioni territoriali.
Le analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico e le verifiche sulla situazione dello stato di fatto hanno evidenziato che l'area oggetto di osservazione concorre alla definizione del Sistema delle dotazioni territoriali e una sua trasformazione ne comporterebbe il depuaperamento, risultando anche in contrasto con la Strategia del PUG, che, articolandosi in tre sfide (neutralità climatica, beni comuni e attrattività), pone come obiettivo per i beni comuni la qualificazione e la rifunzionalizzazione delle dotazioni pubbliche.
Si precisa inoltre che la configurazione proposta non apporterebbe alcun miglioramento nel sistema di relazioni che si instaura tra tessuti urbani e Sistema delle dotazioni territoriali, comportando, in caso di futuro intervento di rigenerazione del complesso scolastico, un possibile peggioramento nella configurazione spaziale di assetto degli spazi pubblici e del più vasto sistema di spazi aperti.
Si rammenta inoltre che l'area in oggetto era già stata ricompresa nell'ambito disciplinato dal previgente RUE con scheda speciale n.5, di cui al comma 5 dell'art. 33 delle NA di RUE, che ha subordinato l'attuazione degli interventi a stipula di specifica convenzione per la cessione gratuita di 4.797 mq di SF per funzioni di cui all'art. 16 - "Aree per attrezzature e spazi collettivi". Area già ceduta all'Amministrazione.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento del punto specifico dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **292**
subordine **1**

PROTOCOLLO **24154/2022**
DATA **31/01/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **293**
subordine **1**

PROTOCOLLO **26201/2022**
DATA **02/02/2022**

FOGLI **77**
MAPPALI **1020, 947**

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **TA_01** Richieste di trasformazione da ambiti agricoli a tessuti residenziali

Sintesi Osservazione

Si richiede la trasformazione di porzione di area in località Cavazzoli da agricola a tessuto residenziale. Cessione al Comune di aree pari a 2.670 mq da destinare a Verde pubblico attrezzato. Secondo l'osservante l'area risulta dotata di opere di urbanizzazione.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) ha assunto, tra i suoi principali obiettivi, il contenimento del consumo di suolo, così come previsto dagli artt.1 (comma 2) e 5 della LR 24/2017 e come esplicitato sia nella Strategia urbana (SQ_V.1) sia negli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1), al fine di contribuire al contrasto ai cambiamenti climatici e favorire il riuso e la rigenerazione urbana, quale unica opportunità per far crescere e rinnovare la città.
L'obiettivo di riduzione del consumo di suolo si sostanzia, nella proposta di Piano, in azioni concrete che non consentano l'edificazione del territorio rurale per fini residenziali, così come previsto dall'art.5 della LR 24/2017, ad eccezione di quelle declinate dal comma 3 dell'art.5.
Inoltre, la facoltà concessa dalla LR 24/2017 del consumo di suolo massimo pari al 3% del Territorio Urbanizzato (TU) entro il 2050, viene preservata dal PUG esclusivamente per funzioni produttive, ad alta occupabilità e valore aggiunto, a confine con il territorio urbanizzato, escludendo di fatto funzioni residenziali e commerciali.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi sia del PUG sia della LR 24/2017, per quanto attiene, in particolare, la riduzione ed azzeramento entro il 2050 del consumo di suolo, nonché la ridefinizione, attraverso criteri innovativi e sostenibili (art.32 comma 2) del perimetro del TU.
Tali criteri costituiscono anche presupposto fondante per la definizione del nuovo perimetro del TU di Reggio Emilia.

Quanto all’inclusione o meno all’interno del TU dell’area in oggetto, situata in via Ognissanti, si rileva che la suddetta non risponde alla definizione del comma 2 art.32 della LR 24/2017, mentre è più appropriatamente riconducibile tra le aree escluse di cui al comma 3 art.32.

Si precisa inoltre che l'area in oggetto era già classificata dal RUE previgente come "Ambito agricolo periurbano": il PUG, nella definizione del TU, ha confermato lo stato dei luoghi, escludendo gli spazi inedificati e non attuati nello stato di fatto, individuandoli come territorio rurale. L'inserimento di tale area all'interno del TU si configurerebbe infatti come consumo di suolo di un'area non edificata.
Si rammenta inoltre che, nonostante il PSC previgente classifichi tale area come "Ambito per nuovi insediamenti urbani - ANS4", il PUG, configurandosi come un piano caratterizzato dall’approccio strategico, non può individuare aree per nuovi insediamenti, attribuendo ad esse potenzialità edificatoria.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l’accoglimento dell’osservazione.

PROTOCOLLO **26363/2022**
DATA **02/02/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG

Categoria **OC** Osservazioni complesse

Sintesi Osservazione

Si rimanda all'elaborato "A3_Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

Proposta di controdeduzione

Si rimanda all'elaborato "A5_Proposte di controdeduzione a Osservazioni complesse, Enti e Servizi Interni".

ID_NUMERO PROGRESSIVO **295**
subordine **1**

PROTOCOLLO **27928/2022**
DATA **04/02/2022**

FOGLI **249**
MAPPALI **214, 418**

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **ID_01** Osservazioni relative agli indirizzi disciplinari

Sintesi Osservazione

Titolo 15 – Il sistema del territorio agricolo.

Strutture Insediative Storiche
Struttura insediativa territoriale storica non urbana n. 20 – Casino Le Piante

Con riferimento agli immobili di cui al Fg. 249 Mapp. 214 e 418 si richiede la possibilità di installare una struttura mobile circolare (circa 8 m di diametro) da lasciare in via permanente e da utilizzare come luogo di incontro per associazione di promozione sociale in via di costituzione dedicata alla diffusione di metodi e pratiche di benessere legati alla persona e alla terra (orti, forestazioni ecc.)

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Gli approfondimenti finalizzati alla verifica di coerenza della richiesta con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici del contesto, si sono sviluppati in considerazione della presenza di prescrizioni conformative del territorio e di vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali, che il Piano Urbanistico Generale (PUG) recepisce all'interno della Tavola dei Vincoli, elaborata ai sensi dell'art.37 della L.R. 24/2017.
L'area in oggetto è infatti individuata nell'elaborato "Tv.4 – Tutele storico culturali e archeologiche" come "Strutture insediative territoriali storiche non urbane (art. 50 del PTCP) - strutture insediative territoriali storiche non urbane (integrazioni PUG)", quale integrazione delle aree che il PTCP ha individuato come sistemi storico-paesaggistici non urbani afferenti le principali strutture insediative storiche, caratterizzate dal ruolo territoriale di elementi ordinatori di vaste porzioni del paesaggio provinciale. Per tale area, identificata come "Struttura n.20 Casino Le Piante" (elaborato TV.4a - Strutture Insediative Storiche), il PUG recepisce pertanto le prescrizioni di PTPC che stabiliscono non ammissibili né gli interventi di nuova edificazione né gli interventi che alterino le caratteristiche storico-paesaggistiche dei luoghi.
L'intervento proposto, configurandosi come "struttura mobile circolare da lasciare in via permanente", risulta riconducibile ad "intervento di nuova costruzione", così come definito dal comma g) dell'Allegato (articolo 9, comma 1) di cui alla L.R. 15/2013, e pertanto incoerente con l'assetto di riferimento e l'organizzazione territoriale storica, in quanto la sua realizzazione potrebbe comportare anche una possibile compromissione della struttura insediativa territoriale.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **296**
subordine **1**

PROTOCOLLO **47718/2022**
DATA **22/02/2022**

FOGLI **209**
MAPPALI **770**

Elaborato di PUG **VU_1a** **Vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità**

Categoria **VU_01** Richieste di modifica o eliminazione di vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità

Sintesi Osservazione

Si richiede una modifica del tracciato che eviterebbe di penalizzare i terreni di proprietà dell'osservante.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Si richiama quanto espresso in data 14/03/2022 dalla Struttura di Policy Mobilità Sostenibile nel parere di competenza.

"L'apposizione di vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di opera pubblica o di pubblica utilità è finalizzata, nello specifico, alla realizzazione di infrastruttura esclusivamente ciclabile denominata SUPERCICLABILE.
L'infrastruttura deve risultare concorrenziale rispetto all'auto privata consentendo alte velocità di crociera, per questo i presupposti progettuali per tale opera sono: che abbia per quanto possibile sezione costante superiore allo standard cioè con sezione minima di 3.00 mt e che abbia tracciato rettilineo, avendo la finalità di spostare gli ampi volumi di traffico ricorrente dei percorsi casa-lavoro sulle due ruote.
La Superciclabile sarà inoltre caratterizzata dal minore numero possibile di intersezioni che ne rallentino il tracciato; con tali premesse va ricercato il tracciato più rettilineo possibile e per tali motivazioni non si accoglie l'osservazione che chiede di utilizzare la infrastruttura esistente costituita dall'ex infrastruttura militare "Strada della Cavalla" per parte del suo tracciato che porterebbe nel tratto in corrispondenza di parte di Via Pascal a spostarsi verso ovest per poi rientrare sul sedime identificato, oltre il mappale 789, sacrificando la rettilinearità di questo tratto".

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **297**
subordine **1**

PROTOCOLLO **48714/2022**
DATA **23/02/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **FT** Osservazione fuori termini

Sintesi Osservazione

Non esaminabile

Proposta di controdeduzione

La proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi degli art. 3 comma 2 e art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017, è stata assunta con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 178 del 07/10/2021. La proposta di Piano è stata depositata per un periodo di 60 giorni a partire dal 27/10/2021 fino a tutto il 27/12/2021. Con Delibera di Giunta Comunale sono inoltre stati prorogati i termini di prestazione delle osservazioni fino al 28 gennaio 2022, così come previsto dall'art.45 comma 5 della L.R. 24/2017.
La L.R. 24/2017 stabilisce inoltre, all'art.45 comma 5, il divieto di esaminare osservazioni o altri contributi presentati tardivamente.
L'osservazione, essendo stata presentata al di fuori del termine di proroga stabilito per la presentazione delle osservazioni, non può pertanto essere esaminata.

Non si ravvisano dunque i presupposti per l'istruttoria dell'osservazione.

PROTOCOLLO **48717/2022**
DATA **23/02/2022**

FOGLI **155**
MAPPALI **151**

Elaborato di PUG **VU_1a** **Vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità**

Categoria **VU_01** Richieste di modifica o eliminazione di vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità

Sintesi Osservazione

Si richiede l'esproprio dell'intera area di proprietà (foglio 155 particella 151).
Si chiede che la superficie da assoggettare a vincolo espropriativo corrisponda alla superficie della particella 151, quindi 6.875 mq.

Proposta di controdeduzione **ACCOLTA**

Nuova Superciclabile Est – tratto Area Polveriera, segmento 02.
Per il progetto di realizzazione di una nuova pista ciclabile e pedonale tra Viale Risorgimento e l'innesto sulla ciclabile esistente tra Via Curie a Via Comparoni, con adeguamenti di quest'ultima, si è previsto, all'interno dell'elaborato *"VU_01 - Vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità"*, di acquisire una porzione di immobile, nella misura strettamente funzionale alla realizzazione dell'opera, definita planimetricamente nell'ambito dello stesso elaborato. Si è provveduto, sulla base dell'osservazione in esame, a valutare l'opportunità di acquisire l'intera particella immobiliare in questione, sulla base della situazione esistente nell'area, con particolare riferimento al sistema delle dotazioni territoriali, ritenendo condivisibile l'opportunità di ampliare la disponibilità di immobili da destinare ad usi collettivi nel quadrante urbano di riferimento, a ciò particolarmente vocato.

Si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

PROTOCOLLO **48719/2022**
DATA **23/02/2022**

FOGLI **120, 121**
MAPPALI **262, 37, 349**

Elaborato di PUG **VU_1a** **Vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità**

Categoria **VU_01** Richieste di modifica o eliminazione di vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità

Sintesi Osservazione

Si richiede l'arretramento verso sud della rotonda prevista in progetto, al fine di salvaguardare il bosco di farnie esistente sul fg. 120 mapp. 46, per non pregiudicare la salute dell'apparato radicale delle piante che verrebbe compromesso dalla realizzazione dell'infrastruttura viaria.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Si richiama quanto espresso in data 31/03/2022 dal Servizio Cura della Città nel parere di competenza.

"L'apposizione di vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di opera pubblica o di pubblica utilità è finalizzata, nello specifico, non solo alla costruzione della strada propriamente detta ma più in generale del sistema infrastrutturale comprendente anche le piste ciclopedonali e le aree di ambientazione e compensazione ambientale strettamente connesse con il completamento del collegamento tra via F.lli Bandiera e le opere di urbanizzazione già realizzate all'interno del compendio denominato Parco Ottavi. L'area di esproprio quindi sarà utilizzata per localizzare i vari elementi in modo compatibile con le indicazioni del consorzio fitosanitario nel pieno rispetto del vigente Regolamento per il verde pubblico e privato.
A tale proposito si evidenzia che il parere prot. n°36 del Consorzio Fitosanitario Provinciale di Reggio Emilia, allegato n°3 alla osservazione, fa riferimento a un allestimento dell'area non rispondente alle soluzioni in corso di progettazione.
Si evidenzia altresì che la tutela dell'area verde indicata nell'osservazione sarà rafforzata anche dal fatto che è in ipotesi una riduzione del raggio della rotatoria rispetto a quello preso in considerazione ai tempi dell'adozione dei precedenti strumenti urbanistici (RUE e PSC citati nell'osservazione) con conseguente traslazione verso sud del limite delle opere.

Ci sarà pertanto un ampio franco tra la vegetazione del parco e i lavori stradali, certamente sufficiente a non danneggiare la stessa.
Si fa presente infine che anche nelle fasi di cantiere verrà prevista una adeguata tutela delle piante e dei loro apparati radicali al fine di scongiurare stati di stress delle stesse in conseguenza della asfissia degli apparati radicali, in ottemperanza dei pareri del Consorzio Fitosanitario che verranno richiesti nelle prossime fasi di progettazione.
Queste considerazioni valgono per i vincoli in corso di apposizione sia per le particelle comprese nel foglio catastale n°120 che per quelle comprese nel foglio catastale n°121 del NCEU."

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **300**
subordine **1**

PROTOCOLLO **48722/2022**
DATA **23/02/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.2** **Disciplina delle trasformazioni**

Categoria **FT** Osservazione fuori termini

Sintesi Osservazione

Non esaminabile

Proposta di controdeduzione

La proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi degli art. 3 comma 2 e art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017, è stata assunta con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 178 del 07/10/2021. La proposta di Piano è stata depositata per un periodo di 60 giorni a partire dal 27/10/2021 fino a tutto il 27/12/2021. Con Delibera di Giunta Comunale sono inoltre stati prorogati i termini di prestazione delle osservazioni fino al 28 gennaio 2022, così come previsto dall'art.45 comma 5 della L.R. 24/2017.
La L.R. 24/2017 stabilisce inoltre, all'art.45 comma 5, il divieto di esaminare osservazioni o altri contributi presentati tardivamente.
L'osservazione, essendo stata presentata al di fuori del termine di proroga stabilito per la presentazione delle osservazioni, non può pertanto essere esaminata.

Non si ravvisano dunque i presupposti per l'istruttoria dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **300**
subordine **2**

PROTOCOLLO **48722/2022**
DATA **23/02/2022**

FOGLI
MAPPALI

Elaborato di PUG **SQ_D.1** **Indirizzi disciplinari**

Categoria **FT** Osservazione fuori termini

Sintesi Osservazione

Non esaminabile

Proposta di controdeduzione

La proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi degli art. 3 comma 2 e art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017, è stata assunta con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 178 del 07/10/2021. La proposta di Piano è stata depositata per un periodo di 60 giorni a partire dal 27/10/2021 fino a tutto il 27/12/2021. Con Delibera di Giunta Comunale sono inoltre stati prorogati i termini di prestazione delle osservazioni fino al 28 gennaio 2022, così come previsto dall'art.45 comma 5 della L.R. 24/2017.
La L.R. 24/2017 stabilisce inoltre, all'art.45 comma 5, il divieto di esaminare osservazioni o altri contributi presentati tardivamente.
L'osservazione, essendo stata presentata al di fuori del termine di proroga stabilito per la presentazione delle osservazioni, non può pertanto essere esaminata.

Non si ravvisano dunque i presupposti per l'istruttoria dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **301**
subordine **1**

PROTOCOLLO **48726/2022**
DATA **23/02/2022**

FOGLI **263**
MAPPALI

Elaborato di PUG **VU_1a** **Vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità**

Categoria **VU_01** Richieste di modifica o eliminazione di vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità

Sintesi Osservazione

Si richiede che venga progettato un percorso alternativo più sicuro, che non includa lo Stradello Le Melmare. Si richiede che venga mantenuto il diritto di uso esclusivo dell'ultimo tratto dello Stradello Le Melmare e dei cancelli presenti.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Realizzazione di un itinerario ciclopedonale fra la Greenway del Modolena e la Greenway del Crostolo tramite lo stradello delle Melmare in località Rivalta. Il collegamento per ciclisti e pedoni fra la Greenway del Crostolo e la Greenway del Modolena-Rio della Vasca tramite lo stradello delle Melmare è un nodo strategico fondamentale della Cintura Verde del Comune di Reggio Emilia poiché permette di mettere in comunicazione i parchi fluviali del Crostolo e quello del Modolena. Non si tratta di esproprio di una proprietà (già pubblica) bensì della rimozione di restrizioni giuridico-legali che gravano sullo stradello delle Melmare (diritto all'uso esclusivo della via riservato attualmente ai soli residenti e ai manutentori) per renderlo fruibile a tutti i pedoni e ciclisti senza distinzione alcuna.
Le valutazioni e gli approfondimenti espletati confermano l'assenza sostanziale di valide alternative planimetriche di tracciato che definirebbero itinerari peggiorativi sotto i diversi punti di vista ingegneristici, di sicurezza, ambientali e paesaggistici, e che comporterebbero comunque il coinvolgimento di altre proprietà private. Si conferma pertanto lo stradello delle Melmare come collegamento strategico fondamentale, per la sua posizione territoriale, peraltro già di proprietà pubblica, ai fini del completamento della connessione fra la Greenway del Modolena e la Greenway del Crostolo.
L'intervento prevede la realizzazione di un itinerario ciclopedonale promiscuo sullo stradello delle Melmare attraverso la posa di apposita segnaletica verticale e orizzontale nonché di dotazioni idonee ad accrescere e garantire la sicurezza stradale, di competenza comunale.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.

ID_NUMERO PROGRESSIVO **302**
subordine **1**

PROTOCOLLO **48730/2022**
DATA **23/02/2022**

FOGLI **263**
MAPPALI

Elaborato di PUG **VU_1a** **Vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità**

Categoria **VU_01** Richieste di modifica o eliminazione di vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità

Sintesi Osservazione

Si richiede di non eliminare il cancello nello Stradello Le Melmare. Si richiede di progettare itinerari alternativi e più sicuri. Si richiede che venga mantenuto l'uso esclusivo dell'ultimo tratto dello Stradello Le Melmare.

Proposta di controdeduzione **RESPINTA**

Realizzazione di un itinerario ciclopedonale fra la Greenway del Modolena e la Greenway del Crostolo tramite lo stradello delle Melmare in località Rivalta. Il collegamento per ciclisti e pedoni fra la Greenway del Crostolo e la Greenway del Modolena-Rio della Vasca tramite lo stradello delle Melmare è un nodo strategico fondamentale della Cintura Verde del Comune di Reggio Emilia poiché permette di mettere in comunicazione i parchi fluviali del Crostolo e quello del Modolena. Non si tratta di esproprio di una proprietà (già pubblica) bensì della rimozione di restrizioni giuridico-legali che gravano sullo stradello delle Melmare (diritto all'uso esclusivo della via riservato attualmente ai soli residenti e ai manutentori) per renderlo fruibile a tutti i pedoni e ciclisti senza distinzione alcuna.
Le valutazioni e gli approfondimenti espletati confermano l'assenza sostanziale di valide alternative planimetriche di tracciato che definirebbero itinerari peggiorativi sotto i diversi punti di vista ingegneristici, di sicurezza, ambientali e paesaggistici, e che comporterebbero comunque il coinvolgimento di altre proprietà private. Si conferma pertanto lo stradello delle Melmare come collegamento strategico fondamentale, per la sua posizione territoriale, peraltro già di proprietà pubblica, ai fini del completamento della connessione fra la Greenway del Modolena e la Greenway del Crostolo.
L'intervento prevede la realizzazione di un itinerario ciclopedonale promiscuo sullo stradello delle Melmare attraverso la posa di apposita segnaletica verticale e orizzontale nonché di dotazioni idonee ad accrescere e garantire la sicurezza stradale, di competenza comunale.

Non si ravvisano dunque i presupposti per proporre l'accoglimento dell'osservazione.