



COMUNE DI
REGGIO EMILIA

Estratto del Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILI

I.D. n. **93**
in data **16-04-2009**
P.G. n. **5716**

L'anno **duemilanove** addì **16-sedici-** del mese di **aprile** alle ore **16:05** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA PORTANTE PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO, PIAZZA PRAMPOLINI IN VARIANTE AL VIGENTE PRG.

erano presenti i seguenti Consiglieri:

DEL RIO Graziano	Sì	NOTARI Francesco	Sì
SCARPINO Salvatore	Sì	RIVA Matteo	No
OLIVO Antonio	Sì	VENA Donato	Sì
VECCHI Luca	Sì	FERRIGNO Alberto	No
D'ANDREA Ernesto	No	SASSI Matteo	Sì
MONTANARI Valeria	Sì	FANTINI Marco	Sì
PRATI Gianni	Sì	MALATO Emiliano	No
ANCESCHI Alessandro	Sì	ZINI Sebastiano	No
RINALDI Nando	Sì	ROVACCHI Giuliano	Sì
CORSI Romano	Sì	GIAMPAOLI Vanda	Sì
BEDOJNI Giuliano	No	MARZIANI Marco	No
SALSI Roberto	Sì	POLI Mario	Sì
BALLARINI Ivano	Sì	GRASSI Prospero	Sì
MONTIPO' Gino	Sì	CORRADINI Achille	No
SALARDI Demos	Sì	RANGONE Claudio	No
CAVATORTI Rossana	Sì	EBOLI Marco	No
PRANDI Marco	Sì	LOMBARDINI Tommaso	No
COLOSIMO Francesco G.	Sì	AMMATURO Angelo	Sì
FORNACIARI Marco	Sì	MONDUCCI Mario	Sì
GIARONI MARIO	Sì	GIOVANNINI Giacomo	Sì
DE LUCIA Carmine	Sì		

Consiglieri presenti: **30**

Presiede: **RINALDI Nando**

Segretario Generale: **REBUTTATO Domenico**

--	--

I.D. n. 93

IN DATA 16.04.2009

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Reggio Emilia è dotato di
- Piano Regolatore Generale (P.R.G.'99) approvato con provvedimento della Giunta Regionale n. 1202 del 27.6.2001 e pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- che con deliberazione consiliare PG. n. 15105/174 del 14/07/2008 sono stati approvati accordi con privati costituenti atto di programmazione negoziata, finalizzati all' approvazione in variante al P.R.G., del PRU dell' asse urbano portante Piazza della Vittoria, Piazza Martiri Del 7 Luglio e Piazza Prampolini nel centro storico di Reggio Emilia;
- che con deliberazione consiliare PG. n 22464/253 del 10/11/2008, esecutiva ai sensi legge, è stato adottato, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 19/1998 testo vigente e dell'articolo 21 della legge regionale 47/1978 testo vigente, dando applicazione al procedimento previsto per i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, il "Programma di Riqualificazione Urbana del sistema portante: Piazza della Vittoria – Piazza Martiri del 7 Luglio – Piazza Prampolini, in atti al n. 15170/08 di PG., in variante al vigente Piano Regolatore Generale, ai sensi dei richiamati articoli 5 della legge regionale 19/1998 e 21 della legge regionale 47/1978, nonché del combinato disposto dell'articolo 3 della legge regionale 1988 n. 46, dell'articolo 2, comma 203, della legge 662/1996, degli articoli 52, comma 3, lettera a) e 41, comma 2, lettera c) della legge regionale 20/2000 testo vigente, Programma di Riqualificazione Urbana composto dai seguenti elaborati:

Elaborati

- 1 Relazione illustrativa e relativi allegati
- 2 Relazione ambientale
- 3 Norme tecniche di attuazione
- 4 Atti di Accordo e atto unilaterale d'obbligo:
 - 4.1 atto di accordo Bluefield – Palazzo Busetti
 - 4.2 atto di accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord – Palazzo del Carbone
 - 4.3 atto di accordo SICIE – Ex Cinema Boiardo
 - 4.4 atto di accordo SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra
 - 4.5 atto di accordo integrativo del 30/10/2008 SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra
 - 4.6 schema di atto di accordo con i condomini dell'Isolato S. Rocco Est, san Rocco Sud, san Rocco Corpo Centrale e relativi allegati;

4.7 schema di atto di accordo con i condomini del Condominio Palazzo degli Affari e relativi allegati;

4.8 atto unilaterale d'obbligo sig. Mazzilli Giancarlo repertoriato al n. 55631 in data 5/11/2008;

5 Atto di Programmazione Negoziata

6 Allegati agli Atti di Accordo e all'Atto di Programmazione Negoziata

6.1 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato A: Elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

6.2 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato C: estratto dalla Tavola P2 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.3 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato D: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.4 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato E: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al capoverso D4.a dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

6.5 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.

Allegato A: elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

6.6 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.

Allegato C: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.7 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.

Allegato D: estratto dalla Tavola P3 del PRG relativo alla previsione di cui al comma D3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

6.8 Atto di Accordo SICIE.

Allegato A: elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

6.9 Atto di Accordo SICIE.

Allegato C: planimetria catastale unità immobiliare promessa in vendita;

6.10 Atto di Accordo SICIE.

Allegato D: computo metrico estimativo delle opere di cui all'articolo F dell'Atto di Accordo;

6.11 Atto di Accordo SICIE.

Allegato E: progetto di massima delle opere di cui all'articolo F dell'Atto di Accordo.

6.12 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

Allegato A: Elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C

dell'Atto di Accordo, elaborati tecnici integrativi dell'atto di cui al punto precedente 4.5;

6.13 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

Allegato C: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

Allegato D: computo metrico estimativo e tavole di sviluppo del progetto preliminare delle opere di cui all'articolo F dell'Atto di Accordo;

6.15 Atto di Programmazione Negoziata.

Allegato A: estratto Tavola P2 del PRG (capoverso C2.a dell'Atto);

- 6.16 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato B: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C2.b dell'Atto);
- 6.17 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato C: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C2.c1 dell'Atto);
- 6.18 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato D: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C4.a dell'Atto);
- 6.19 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato E: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C4.b1 e successivi dell'Atto);
- 6.20 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato F: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C7.a);
- 6.21 allegati agli schemi di atti di accordo con i Condomini.
Allegato A: progetto di massima dell'Intervento, costituito dai seguenti elaborati:
 - A.1 planimetria generale;
 - A.2 pianta pavimentazioni (stato attuale);
 - A.3 pianta copertura della galleria e controsoffitti dei porticati (stato attuale);
 - A.4 pianta pavimentazioni (progetto);
 - A.5 pianta copertura della galleria e controsoffitti (progetto);
 - A.6.1 particolari copertura galleria (progetto_soluzione 1);
 - A. 6.2 particolari copertura galleria (progetto_soluzione 2);
- 7 Schemi delle convenzioni attuative
 - 7.1 Schema convenzione attuativa Bluefield – Palazzo Busetti;
 - 7.2 Schema convenzione attuativa Istituto Immobiliare Italiano del Nord – Palazzo del Carbone;
 - 7.3 Schema convenzione attuativa SICIE – Ex Cinema Boiardo;
 - 7.4 Schema convenzione attuativa SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra;
- 8 Relazione geologica
- 9 Relazione finanziaria

Tavole descrittive

Tavola I – Inquadramento

- Tavola I1 inquadramento territoriale
- Tavola I2 inquadramento urbanistico
- Tavola I3 inquadramento catastale
- Tavola I4.1 inquadramento storico – epoca romana
- Tavola I4.2 inquadramento storico – dal periodo barbarico al rinascimentale
- Tavola I4.3 inquadramento storico – iconografia dal XVI al XIX secolo
- Tavola D.1 – Rilievo metrico morfologico.
 - Tavola D1.1 elementi della qualità urbana
 - Tavola D1.2 uso del suolo e qualità architettonica
 - Tavola D1.3 sottoservizi e reti tecnologiche
 - Tavola D1.4 rilievo topografico
- Tavola D.2 – Rilievo critico.
 - Tavola D2.1 qualità urbana degli spazi aperti
 - Tavola D2.2 qualità urbana del patrimonio edilizio
 - Tavola D2.3 mobilità
 - Tavola D2.4 fruibilità
- Tavole analitiche
 - Tavola A.O – Masterplan. Individuazione delle strategie del programma.
 - Tavola AO.1 – Modelli descrittivo, analitico e strategico
 - Tavola AO.2 – Piano strategico di valorizzazione del Centro Storico.

Tavole progettuali

Tavola P.1 – Progetto metrico morfologico

Tavola P1.1 elementi della qualità urbana

Tavola P1.2 uso del suolo e qualità architettonica

Tavola P1.3 sottoservizi e reti tecnologiche

Tavola P1.4 planivolumetrico

Tavola P1.5 regesto degli spazi aperti

Tavola P1.6 regesto degli interventi pubblici

Tavola P1.6.1 regesto degli interventi pubblici: palazzo san Francesco musei civici
+ palazzo e piazza della Frumentaria

Tavola P1.7 regesto degli interventi privati

Tavola P1.7.1 regesto degli interventi privati: Palazzo Busetti

Tavola P1.7.2 regesto degli interventi privati: ex-cinema Boiardo

Tavola P1.7.3 regesto degli interventi privati: ex-cinema Ambra

Tavola P1.7.4 regesto degli interventi privati: Palazzo del Carbone

Tavola P1.8 individuazione del perimetro di PRU negli elaborati di PRG

- che, con atto PG. n. 27728/2008 del 15/12/2008, il Direttore dell' Area Pianificazione Strategica ha provveduto a trasmettere il suddetto strumento urbanistico all'Archivio Generale comunale, per il deposito ai sensi dell'art. 21, comma 2, della sopracitata L.R. 47/1978 e s.m.i., affinché per il periodo dal 17/12/2008 al 16/01/2009 (compreso) chiunque potesse prenderne visione, e dal 17/01/2009 al 16/02/2009 chiunque potesse presentare osservazioni ed opposizioni;
- che dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune, nonché tramite inserzione sulle pagine locali della "Gazzetta di Reggio" e di "Il Giornale di Reggio" del 17/12/2008;
- che, in fase di deposito, copia degli elaborati del PRU è stata trasmessa con lettera prot .n. 27638/08 di PG, all'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia per la formulazione di eventuali osservazioni in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3, 1 comma, lett. a), L.R.46/1988 modificata ed integrata, nonché dall'art. 41, 2° comma, della L.R.20/00, nonché in riferimento alla valutazione sul rischio sismico e all'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, in relazione alle competenze previste dalla L.R. n. 9 del 13/06/2008 e dall'articolo 5 della L.R. 30/10/2008 n. 19;
- che copia degli elaborati adottati sono stati altresì trasmessi alle competenti Autorità Militari ed al Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i beni Archeologici dell'Emilia Romagna, in data 22/01/2009;
- che, così come risulta dall'attestazione dell'Archivio Generale, redatta in calce al sopracitato atto n. 27728/09 di P.G., entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito e precisamente entro il **16/02/2009**, sono pervenute **n. 7** osservazioni e precisamente:

1) osservazione PG.n.2738 presentata in data 09/02/2009 dalla sig.ra Landini Lalla in relazione all'intervento su Palazzo del Carbone;

2) osservazione PG. n. 3096 presentata in data 12/02/2009 dai sigg. Gramoli Margherita, Gramoli Laura, Gramoli Gabriella e Immobiliare Gramoli snc. Di Laura e C in relazione all'intervento ex cinema Ambra;

3) osservazione PG. n. 3122 presentata in data 16/02/2009 dalla sig.ra Milvia Vincoli e Giuseppe Furnari in relazione all'intervento su Palazzo del Carbone;

4) osservazione PG. n. 3360 presentata in data 16/02/2009 dal sig. Gilli Aronne e Grossi Teresina in relazione all'intervento ex cinema Ambra;

5) osservazione PG. n. 3361 presentata in data 16/02/2009 dall'Istituto Immobiliare del Nord in relazione all'intervento sul Palazzo del Carbone di sua proprietà;

6) osservazione PG. n. 3362 presentata in data 16/02/2009 dalla sig.ra Vilma Tirelli in relazione all'intervento ex cinema Ambra;

7) osservazione PG. n. 3375 del 16/02/2009 presentata dal rag. Riccardo Nicoli Amministratore del Condominio Via Emilia S. Stefano 7/9;

- che, inoltre, successivamente alla data prevista per la presentazione delle osservazioni, sono pervenute in data 19/02/2009 **due osservazioni**, acquisite rispettivamente al PG. n. 3667, presentata dal sig. Cantarelli Paolo in relazione all'intervento ex Cinema Ambra e al PG. 3682, presentata dalla EffeGi srl per il Condominio dei Due Gobbi in relazione all'intervento su Palazzo del Carbone;
- che tutte le suddette osservazioni sono state istruite e controdedotte dal Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, come risulta dalla relazione di controdeduzioni in atti al n. 1320/09 di PS. del 02/03/2009 ;
- che di seguito si riporta la sintesi delle singole osservazioni stesse e la relativa controdeduzione:

OSSERVAZIONE N° 1 con P.G.n° 2738/09

Esponenti Lalla Landini, residente a R.E. , in Via dei Due Gobbi n°4, proprietaria del mappale 375, subalterno 9, foglio 125 del NCEU di R.E.

SINTESI

Si chiede la modificazione della configurazione planimetrica delle due passerelle di progetto. Le motivazioni addotte sono le seguenti:

- 1) Le passerelle di progetto sono installazioni fisse e non risultano essere a distanza regolamentare dai fabbricati esistenti confinanti;
- 2) Le passerelle di progetto per l'accesso alle unità edilizie del primo e secondo piano diminuiscono la già precaria esposizione alla luce naturale e la ventilazione del cortile interno già fortemente penalizzati dall'esposizione a Nord della proprietà;
- 3) Si addicono ulteriori osservazioni inerenti l'aumento del rischio di effrazione e la diminuzione della privacy della signora.

CONTRODEDUZIONE

Con riferimento ai vari punti sopra sintetizzati si formulano complessivamente le seguenti controdeduzioni, riferite alla numerazione evidenziata dalla osservazione:

le osservazioni evidenziate ai punti 1, 2 e 3 sono relative alla fase esecutiva dei lavori e non all'attuale fase di pianificazione attuativa, ma è opportuno rilevare sin d'ora che:

- l'eventuale aumento del rischio di effrazione dovrà essere contrastato con specifici accorgimenti di natura edilizia o comunque strutturale, non essendo conculcabile il diritto di intervenire sulla privata proprietà nei limiti consentiti dalla disciplina normativa;
- la sostituzione di elementi strutturali e architettonici attuata all'interno della esistente sagoma di ingombro del fabbricato non è suscettibile di integrare violazione delle disposizioni inerenti le distanze tra fabbricati e non incide negativamente né sull'esposizione alla luce né sulla ventilazione delle proprietà confinanti;
- la disciplina delle visuali libere e delle distanze da osservare da parte dei manufatti, ivi compresi quelli che consentono l'ispezionare e il prospicere, da realizzarsi al di fuori dell'esistente sagoma d'ingombro del fabbricato, è puntualmente dettata dalle

previsioni normative e ad essa si farà riferimento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, al fine di assicurare l'esecuzione delle sole opere consentite dalla vigente disciplina.

Le osservazioni evidenziate ai punti 5 e 6 pertengono un tema senz'altro importante sotto il profilo soggettivo, ma inevitabilmente estraneo ai profili propri della pianificazione urbanistica, trovando adeguata disciplina ed equo contemperamento dei contrapposti interessi nelle disposizioni in materia di immissioni superiori alla normale tollerabilità.

Nel confermare pertanto la massima attenzione, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, ai profili di tutela delle posizioni giuridiche con le quali l'intervento verrà ad interferire, nonché la disponibilità a coadiuvare un percorso di dialogo con l'Attuatore, volto alla risoluzione di eventuali criticità che dovessero emergere in sede esecutiva, allo stato, in considerazione della natura urbanistica dello strumento di pianificazione in approvazione, si propone di non accogliere i rilievi contenuti nell'osservazione n. 2738/09.

OSSERVAZIONE N° 2 con P.G. n° 3096/09
--

Esponenti :

Margherita Gramoli, residente a R.E. , in Emilia Santo Stefano n° 9

Laura Gramoli, Gabriella Gramoli e Immobiliare Gramoli S.r.l.

Proprietarie del mappale n° 202, subalterno 8, foglio 125 del NCEU di R.E.

SINTESI

L'osservazione è stata suddivisa in due parti distinte: la prima, parte A, rivolta all'individuazione di ritenuti vizi procedurali dello strumento attuativo adottato e la seconda, parte B, attinente a rilievi di ordine tecnico.

CONTRODEDUZIONE

Con riferimento ai vari punti riportati nell'osservazione presentata, si svolgono le seguenti considerazioni, seguendo l'ordine e la numerazione proposti dall'osservazione medesima:

- A1 La dedotta violazione dell'articolo 11, comma 4, della legge 241/90 (*che, testualmente, recita: "4. Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione recede unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato"*) è insussistente, non essendosi dato luogo ad alcun recesso dall'Atto di Accordo e, soprattutto, essendo prive le osservanti di qualsivoglia interesse giuridicamente significativo a dolersi di un eventuale recesso che dovesse interessare un Atto di Accordo del quale non sono parte.
- A1.a La dedotta omissione della partecipazione dei soggetti privati, proprietari di immobili confinanti, al procedimento di formazione dell'Atto di Accordo è insussistente. Per giurisprudenza univoca, nell'ambito dei procedimenti in materia edilizia e viepiù in materia urbanistica, l'adozione del provvedimento finale (ad esso essendo equiparato l'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/90) non deve essere preceduta dalla comunicazione di avvio del relativo procedimento ai proprietari di immobili confinanti, non essendo gli stessi ricompresi tra i soggetti nei confronti dei quali, ai sensi dell'articolo 7 della l. 241/90, il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti (cfr., ex plurimis, TAR Veneto 16.05.2008 n. 1481; TAR Piemonte, 19.04.2006 n. 1877; TAR Campania, Salerno, 12.04.2005 n. 527; TAR Calabria, Catanzaro, 31.01.2000 n. 27; Cons. Stato, sez. IV, 13.07.1998 n. 1088). Peraltro, l'Atto di Accordo in esame è prodromico al procedimento

urbanistico nell'ambito del quale è assicurata la massima partecipazione al procedimento mediante apporti collaborativi (come è peraltro reso evidente dalla presentazione dell'osservazione alla quale qui si controdeduce).

A1.b L'assunto in forza del quale l'Atto di Accordo non sarebbe stato preceduto, anteriormente alla sua sottoscrizione, da deliberazione del Consiglio Comunale è, in fatto, destituito di fondamento, essendo stati approvati tutti gli Atti di Accordo confluenti nel PRU, anteriormente alla loro sottoscrizione, da questo Consiglio Comunale con delibera n. 15105 in data 14.07.2008.

A2

A2.a Il rilievo inerente l'asserita violazione dei limiti posti dall'articolo 15, comma 4, lettera c), n. 3 della legge regionale 47/78 nel testo sostituito dall'articolo 12 della legge regionale 6/95 è privo di fondamento. Il presente procedimento di approvazione di PRU in variante al PRG non è, infatti, condotto ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 47/78, ma ai sensi degli articoli 5 della legge regionale 19/1998 e 21 della legge regionale 47/78, nonché del combinato disposto dell'articolo 3 della legge regionale 1988 n. 46, dell'articolo 2, comma 203, della legge 662/1996, degli articoli 52, comma 3, lettera a) e 41, comma 2, lettera c) della legge regionale 20/2000 testo vigente, come meglio esplicitato nella relazione illustrativa e nelle norme tecniche di attuazione oggetto di adozione. Le disposizioni da ultimo richiamate non sono assoggettate ai limiti previsti dall'articolo 15 della legge regionale 47/78 per la approvazione di varianti in zona A.

A2.b Il rilievo inerente l'asserita "*intervenuta decadenza del vincolo strumentale quinquennale*" è privo di fondamento. La disciplina normativa di cui alle leggi regionali 19/1998 e 47/1978 non pone alcun limite temporale all'approvazione di Piani Urbanistici Attuativi. Se poi con la locuzione "*vincolo strumentale quinquennale*" le osservanti intendano riferirsi al vincolo espropriativo (la cui durata è effettivamente determinata in cinque anni dalla data di acquisizione di efficacia della delibera di approvazione dello strumento di pianificazione che lo appone), si rileva l'assoluta inconferenza del rilievo, non necessitando l'attuazione del PRU l'attivazione di qualsivoglia procedura espropriativa che presupponga, a monte, un efficace vincolo espropriativo ex art. 13, comma 1, della legge regionale 19.12.2002 n. 37.

A2.c In ordine ai rilievi inerenti l'asserita violazione dell'articolo 12, comma 4, lettera c), n. 3 della legge regionale 6/95 (che ha sostituito l'articolo 15 della legge regionale 47/78) si rinvia, ad evidenziarne l'infondatezza, a quanto dedotto sopra sub A2.a, non essendo la presente variante approvata ai sensi dell'articolo 12, comma 4, predetto.

A2.d Si richiama il precedente capoverso A2.c.

A2.e Il rilievo inerente l'asserita violazione del disposto dell'articolo 2 comma 2 della legge regionale 03.07.1998 n. 19 è privo di fondamento. Le osservanti infatti sovrappongono il procedimento d'individuazione degli ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana (disciplinato dall'articolo 2 della richiamata legge regionale 19/98), individuazione da tempo attuata dal Comune mediante la approvazione del PRG 1999, alla elaborazione e approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana, disciplinate dagli articoli 4 e 5 della legge regionale 19/98, secondo uno schema procedimentale che non prevede alcun "*preventivo parere*" della Provincia.

A2.f Il rilievo inerente "*la mancanza di assolvimento dell'obbligo dell'osservanza della massima partecipazione e cooperazione spettante ai soggetti privati*" è privo di fondamento. La partecipazione al procedimento di approvazione del PRU è

garantita dalla disciplina procedimentale urbanistica, nel caso di specie puntualmente applicata. La partecipazione di cui all'articolo 2, comma 1, e 4 della legge regionale 19/1998 pertiene, come già evidenziato, la fase di individuazione degli ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana, fase definita con l'approvazione del PRG 1999 e affatto estranea al procedimento in esame. Parimenti estranea al procedimento in esame la disciplina di cui all'articolo 12 della legge 241/90 ove si dettano regole generali per l'erogazione di "*sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari*" dall'Amministrazione in favore di soggetti privati (o di altri enti pubblici), fattispecie che non ricorre, in assoluto, nel procedimento in esame.

- A2.g Ancora una volta le osservanti richiamano il disposto dell'articolo 2 della legge regionale 19/1998, norma inconferente rispetto al presente procedimento, dove non si individua un ambito di PRU, ma si approva un PRU all'interno dell'ambito già individuato dal PRG 1999.
- A2.h Il "*principio dell'invarianza degli standards urbanistici*" è posto dall'articolo 15 comma 4 lettera c) n. 3 della legge regionale 47/78 quale condizione per utilizzare il modulo procedimentale definito da detta norma per l'approvazione di varianti urbanistiche inerenti la zona A che riguardino ridefinizione delle unità minime di intervento e modifica delle destinazioni d'uso. Il presente procedimento non utilizza il modulo procedimentale di cui all'articolo 15 della legge regionale 47/78, sì che lo stesso non è assoggettato al rispetto dei limiti previsti da detta norma. Il rilievo si palesa pertanto inconferente, prima ancora che infondato, conseguentemente, del tutto inconferente.
- A3 L'assunto inerente l'assenza di motivazione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Passaggio è infondato in fatto, avendo la Commissione espresso parere favorevole motivando per relationem con riferimento al contenuto degli atti costitutivi del PRU.
- A4.a Il rilievo inerente la sottoposizione del PRU alla competente Soprintendenza è infondato. Infatti si è provveduto a sottoporre gli elaborati di PRU (strumento di pianificazione attuativa e non titolo abilitativo) alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia con atto in data 22/09/2008, ai sensi dell'articolo 16 comma 3 e 4 della legge 17.08.1942 n. 1150. Detta norma prevede che "*le eventuali osservazioni*" sono presentate dalla Soprintendenza entro 90 giorni dalla avvenuta comunicazione. La Soprintendenza, nel caso di specie, non ha mosso osservazioni. Del tutto inconferente, pertanto il richiamo all'articolo 16 della legge 241/90, essendo programmaticamente previste come eventuali le osservazioni della Soprintendenza.
- A4.b Il rilievo inerente l'asserita omissione della VALSAT è infondato, non essendo la VALSAT elaborato necessario per l'approvazione né di varianti al PRG, né di PUA in conformità alla disciplina normativa antecedente la legge regionale 20/2000 e transitoriamente applicabile ai sensi dell'articolo 41 della medesima legge regionale 20/2000.
- A5 Il rilievo inerente la procedura di VAS è infondato in fatto, essendo stato sottoposto il PRU in variante al PRG alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 12 del d.lgs. 152/2006 e dell'articolo 1 della legge regionale 13.06.2008 n. 9, come confermato dalla deliberazione n. 22 in data 17.02.2009 della Giunta Provinciale, che ha escluso la assoggettabilità del PRU a VAS.
- A6 Il rilievo inerente l'asserita omessa considerazione dei limiti di altezza previsti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 è infondato. La Regione Emilia Romagna ha infatti disciplinato, in via generale, la tutela e l'uso del proprio territorio mediante la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20. Detta disposizione normativa, in relazione alle

materie che disciplina, si sostituisce alle norme nazionali antecedenti, in ossequio al principio di cui all'articolo 117, comma 2, della Costituzione. L'articolo A.7 dell'Allegato alla legge regionale 20/2000 disciplina compiutamente gli interventi all'interno dell'ambito dei Centri Storici, non riproduce le disposizioni in materia di altezza contenute all'articolo 8 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e prevede per detto ambito esclusivamente divieti di aumento delle volumetrie preesistenti e di occupazione di spazi ed aree libere, facendo in ogni caso salva la possibilità di derogare a detti divieti per motivi di interesse pubblico, interesse pubblico che è in re ipsa, per specifica disposizione normativa, in ipotesi di approvazione di un PRU e la cui sussistenza in concreto è comunque ampiamente evidenziata dagli elaborati costitutivi del PRU, in particolare da quanto disposto dagli Atti di Accordo. Conseguentemente, il criterio per il calcolo delle altezze prospettato ai capoversi 6.b e 6.c dell'osservazione, non evidenzia comunque alcuna violazione delle disposizioni normative, dettate per i Centri Storici nella Regione Emilia Romagna, trovando gli elaborati di PRU, sotto questo profilo, piena rispondenza nel dato normativo. Il superamento da parte della legislazione regionale, dei vincoli previsti dal D.M. 1444/1968 ha reso pertanto superflua una comparazione tra l'edificio in progetto e i fabbricati di natura storico-artistica circostanti, comparazione che, in ogni caso, non conduce agli esiti prospettati dalle osservazioni.

- A7 L'assunto, espresso nell'osservazione, in forza del quale le demolizioni e ricostruzioni sarebbero *"consentite nell'ordinamento vigente esclusivamente, solo ove previste da preventiva delimitazione delle aree di degrado e dalla successiva previsione di Piano di recupero, ex lege n. 457/1978, nonché a sensi dell'art. 20, comma 1 lett. a, della legge reg. E.R. n. 47/1978 e succ. modif"*, è privo di fondamento avendo riguardo, tra il resto, all'articolo 36 della legge regionale 47/78.
- A8.a - A8.b Il rilievo inerente la pretesa *"imposizione di opere di recupero della Sala Verdi"* è frutto di una lettura non corretta del contenuto degli atti, essendo stato concordato con l'interventore, e non imposto, l'intervento in esame.
- A8.c Il rilievo inerente l'asserita impossibilità di affidamento di lavori per convenzione a soggetti privati in relazione ai richiamati principi comunitari di trasparenza e concorrenza è privo di fondamento. I lavori in esame non vengono eseguiti sulla base di un contratto di appalto tra la Pubblica Amministrazione e l'interventore, gli oneri per la loro esecuzione sono integralmente a carico del soggetto privato e gli stessi non sono portati in alcun modo a scomputo del contributo di costruzione. Conseguentemente, l'intervento esula in toto sia dalla definizione di appalto pubblico di cui all'articolo 3, comma 6, del d.lgs. 163/2006 (non essendo previsto alcun onere a carico della Amministrazione), sia dalla disciplina di cui all'articolo 122 comma 8 del d.lgs. n. 163/2006 (trattandosi di opera eseguita non a scomputo del contributo di costruzione afferente l'intervento).
- A9 Per quanto attiene l'asserita *"mancanza di ogni riferimento specifico alla tutela della quiete e della sicurezza dei cittadini"* il rilievo è privo di fondamento. Il procedimento in esame afferisce provvedimenti di natura urbanistica e gli elaborati costitutivi del PRU in variante al PRG sono integrati dalla totalità delle analisi previste normativamente in ordine a detti livelli di pianificazione. Analogamente, in sede di rilascio dei permessi di costruire, verranno acquisiti gli elementi istruttori normativamente previsti per la fase esecutiva. Ai medesimi elaborati costitutivi di PRU si rinvia per l'analisi degli obiettivi urbanistici, edilizi e sociali perseguiti tramite il programma di riqualificazione.
- A10 Il rilievo (eventuale impianto di aerazione forzata) pertiene, al più, la fase esecutiva e non la presente fase procedimentale, di mera pianificazione urbanistica.
- A11 Valgono le medesime considerazioni di cui al capoverso A10.

Punto B

- B1 Il rilievo inerente l'assenza di un' *"analisi dello stato di fatto"* contrastata con i contenuti degli elaborati costitutivi del PRU, contenuti che evidenziano una del tutto esaustiva analisi dello stato di fatto degli immobili interessati dagli interventi, ad un livello di approfondimento conforme a quanto previsto per la progettazione su scala urbanistica.
- B2 Il rilievo inerente l'asserita assenza di *"analisi approfondita dello stato di fatto; esecuzione di prove geologiche sui terreni interni e soprattutto perimetrali; verifiche archeologiche; effettuazione di calcoli statici e antisismici delle strutture in aderenza alle demolizioni (si tratta di edifici risalenti all'inizio del 1700 circa)"* contrasta con la considerazione degli effettivi elaborati del PRU, elaborati ove sono affrontate le tematiche sopra elencate con livello di approfondimento conforme a quanto disposto dalle previsioni normative per un piano urbanistico attuativo. Per quanto attiene poi gli accertamenti delle condizioni della fondazione dei fabbricati adiacenti alle previste demolizioni, gli stessi afferiscono la fase esecutiva e non la fase della pianificazione. Per quanto attiene il probabile reperimento di materiale archeologico si rende noto che si è provveduto a sottoporre il PRU e gli elaborati costitutivi relativi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con atto P.S. 439 in data 22/01/2009.
- B3 Analogamente, la *"posizione delle aspirazioni forzate dettate dalla norma"* è tema tipicamente esecutivo e non pertiene la pianificazione.
- B4 Valgono le medesime considerazioni di cui sub B3 per quanto attiene gli impianti di condizionamento.

Paragrafi rubricati con "sottolineano" e "ulteriormente osservano"

La circostanza che il fabbricato in proprietà delle osservanti sia finitimo e in alcuni casi *"compenetrante"* il fabbricato ex Ambra inserito nel PRU consiglierà all'Attuatore la massima attenzione e cura nel corso della progettazione e dell' esecuzione dei lavori.

L'Amministrazione esperirà ogni attività afferente le proprie competenze al fine di consentire un' attuazione il più possibile sicura e condivisa. Si tratta però di aspetti afferenti eminentemente l'attività del Soggetto Attuatore e i contenuti della progettazione che questi riterrà di sottoporre all'Amministrazione in sede di richiesta di rilascio dei titoli abilitativi, giacché la contiguità o la compenetrazione di fabbricati non interferisce in alcun modo con le potestà di pianificazione urbanistica condotta nel rispetto, come nel caso di specie, delle previsioni di carattere normativo.

L'Amministrazione assolverà, in questo come in ogni altro caso, le funzioni demandate dalla vigente normativa in ordine al controllo dell' attività edilizia, attenendosi puntualmente a quanto dal legislatore ritenuto necessario e sufficiente per la tutela dei diritti e degli interessi dei consociati, fermo restando che tra le funzioni predette non rientra la possibilità di imporre all'interventore la *"partecipazione delle parti confinanti alla progettazione ed esecuzione dell'intervento di demolizione e ricostruzione dell'ex "Cinema Ambra", alla definizione delle modalità costruttive e degli usi consentiti"*.

Nel confermare pertanto la più ampia disponibilità al dialogo e alla partecipazione, nel rigoroso rispetto della disciplina normativa, oltre che l'impegno dell'Amministrazione a farsi interprete, nei confronti del soggetto attuatore, delle problematiche prospettate in sede di osservazione e di quelle che via via dovessero insorgere nel corso dell' esecuzione, su indicazione sia degli osservanti, sia di tutti

coloro che saranno coinvolti dall'intervento, si propone di non accogliere i rilievi contenuti nell'osservazione n. 3096/09.

OSSERVAZIONE N° 3 con P.G. n° 3122/09
--

Esponenti: Sigg.ri Milvia Vincoli e Giuseppe Furnari.

Proprietari del mappale 375 foglio 125, subalterno 24 del NCEU di R.E

SINTESI

In riferimento all'intervento sul Palazzo del Carbone, gli estensori:

- a) riguardo all'area a terrazzo prevista dal progetto preliminare al terzo piano in sostituzione della falda esistente e che si stende fino ad essere a diretto contatto con una finestra dell'unità immobiliare degli stessi estensori, chiedono il rispetto della distanza prescritta dal Codice Civile (ridurre l'estensione della realizzazione della terrazza ai 3.00 metri consentiti dagli edifici esistenti e suggeriscono l'implemento di tale distanza a quella definita dalla morfologia della terrazza stessa);
- b) chiedono di mettere in atto tutti gli accorgimenti e le precauzioni volte a prevenire e limitare danni patrimoniali che l'intervento potrà comportare durante lo svolgimento dei lavori;
- c) osservano che la copertura piana prevista al terzo piano è in netta antitesi tipologica rispetto al contesto urbano di riferimento in cui le coperture a falde con coppi sono nettamente prevalenti;
- d) chiedono chiarimenti e il rispetto delle norme riguardo agli impianti tecnologici per l'aerazione dell' eventuale attività di ristorazione prevista al piano terra, il loro giusto posizionamento e la loro capacità.

CONTRODEDUZIONE

Punto a Una lastra priva di copertura integra un lastrico solare, e come tale è soggetta al disposto dell'articolo 905, comma 2, codice civile, in forza del quale *"non si possono costruire balconi o altri sporti, terrazze lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere"*.

Il rispetto della norma predetta, così come di quella di cui all'articolo 907 codice civile, ove coinvolto, verrà assicurato in sede di rilascio del permesso di costruire, non costituendo oggetto proprio dello strumento di pianificazione attualmente in approvazione.

Punto b I temi inerenti la sicurezza dei fondi finitimi in relazione all'attuazione di interventi edili pertengono esclusivamente la fase esecutiva, non la fase di pianificazione che qui occupa, rappresentando peraltro un diritto di ciascun proprietario quello di intervenire per mantenere o, nei limiti di quanto consentito, modificare la conformazione degli immobili in sua proprietà (articolo 832 codice civile; arg. anche da articolo 843 codice civile).

Punto c Il rilievo inerente il contrasto tipologico della copertura piana rispetto al contesto urbano pertiene valutazioni di natura architettonica che troveranno adeguata considerazione in fase esecutiva e che, in quella sede, potranno essere tenute in debita considerazione.

Punto d L'insediamento di eventuali attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno del fabbricato pertiene la fase autorizzativa dell'intervento, non la fase

di pianificazione. I profili inerenti le immissioni eccedenti la normale tollerabilità trovano puntuale disciplina normativa e ad essa sarà possibile riferirsi, in fase esecutiva, da parte delle autorità competenti.

Si prende pertanto atto del contenuto dell'apporto partecipativo, assicurando che dello stesso prenderà compiuta contezza il Servizio Edilizia Privata una volta investito della richiesta di rilascio del titolo abilitativo, fermo restando l'impegno dell'Amministrazione a farsi interprete, nei confronti del soggetto Attuatore, delle problematiche prospettate e di quelle che via via dovessero insorgere nel corso dell'attuazione. Si propone di non accogliere l'osservazione 3122/09, afferendo la stessa profili estranei alla pianificazione urbanistica.

OSSERVAZIONE N° 4 con P.G. n° 3360/09
--

Esponenti : Sigg.ri Gilli Aronne e Grossi Teresina

Proprietari al foglio 125 del mappale n°199, subalterno 1,2 e mappale 203 subalterno 9,11 del NCEU di R.E

SINTESI

In riferimento all'intervento sull'ex Cinema Ambra, l'estensore chiede:

- a) un maggiore rispetto, tra gli edifici, della visuale oggi osservabile dal lato nord della proprietà, anche oltre il limite edificatorio di 10 metri. Si chiede di prevedere un minore impatto ed una maggiore distanza, almeno in parte, del muro di 6-7 metri d'altezza che si erge al 3° e 4° piano del lato sud del nuovo fabbricato. Non condivide la scelta estetica del progetto rispetto alla storicità degli edifici esistenti;
- b) un maggiore rispetto fra le destinazioni residenziali del lato nord del condominio di Via Emilia S. Stefano 9 e gli usi previsti del corpo posto a sud del nuovo fabbricato dell'area ex Ambra chiedendo, in particolare, che ai piani 3°-4° del nuovo intervento sia rispettata la vocazione residenziale di una frazione di centro storico ancora densamente abitata, prevedendo che zone notte convivano con altre zone notte e che quelle preesistenti non risultino adiacenti ad aree che da tetto non calpestabile si trasformano in terrazze poste a ridosso delle finestre di camere da letto; chiede che al piano terreno ed al primo piano del nuovo intervento venga limitata l'ipotesi alternativa di usi commerciali con esclusione specifica di attività di ristorazione o similari con salvaguardia comunque dei residenti del luogo;
- c) precauzioni volte a prevenire e limitare danni patrimoniali che l'intervento potrà comportare. Si chiede inoltre una verifica di tipo strutturale su parte dei locali esistenti al piano terra;
- d) riscontro dell'assemblea del condominio di via Emilia S. Stefano 9 degli interventi sulle parti comuni con particolare riferimento alle verifiche strutturali;
- e) rilevazione dello stato di fatto con deposito di documentazione fotografica antecedente l'inizio dei lavori non solo sul lato esterno posto a nord del condominio di Via Emilia S. Stefano 9 ma anche all'interno delle singole proprietà più direttamente coinvolte dall'intervento sull'ex cinema Ambra;
- f) rispetto dell'intervento previsto con attuale posizionamento del corpo dell'ex cinema posto in adiacenza e in compenetrazione del condominio di via Emilia S. Stefano 9.

CONTRODEDUZIONE

Punto a. Si prende atto del contenuto dell'osservazione, il cui oggetto pertiene peraltro considerazioni eminentemente architettoniche e progettuali la cui declinazione e il cui eventuale recepimento, totale o parziale, non può che essere demandato alle scelte che, nel rispetto dei limiti posti dallo strumento di pianificazione generale e dallo strumento attuativo, assumerà l'interventore in fase di elaborazione degli esecutivi da sottoporre all'amministrazione per il rilascio del titolo abilitativo.

Punto b.1 Le considerazioni svolte afferiscono la progettazione esecutiva e le scelte che, tramite essa, vengono attuate, significando sin d'ora che la disciplina normativa regola in dettaglio l'edificazione di vedute dirette, balconi e altri sporti con disposizioni delle quali verrà assicurato il rispetto in sede attuativa.

Punto b.2 Gli usi insediabili sono quelli definiti dalla disciplina di PRG e dalle Norme del PRU. Per ognuno di essi, all'atto del rilascio dei relativi titoli autorizzativi e, successivamente, in fase di controllo, l'Amministrazione avrà cura di assicurare il pieno e costante rispetto delle disposizioni normative.

Punto c In fase esecutiva dovranno essere osservate tutte le disposizioni normative inerenti la sicurezza dei fabbricati e l'incolumità delle persone, ivi comprese le disposizioni in materia di smaltimento di eventuali rifiuti pericolosi.

Punto d Si confermano le considerazioni di cui ai precedenti punti b.2) e c).

Punto e Il rilievo dello stato di fatto è già acquisito in atti, con il livello di dettaglio proprio di uno strumento di pianificazione urbanistica. Verrà reiterato all'atto della richiesta di rilascio del titolo abilitativo per la esecuzione dell'intervento, secondo il livello proprio di tale fase.

Punto f Si confermano le considerazioni di cui al precedente punto c).

Punto 1 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto a).

Punto 2 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto b). La realizzazione di manufatti edilizi e la installazione di impianti è soggetta a specifiche discipline normative e ad esse si darà applicazione in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Punto 3 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto c). Le verifiche in fase esecutiva pertengono, giustappunto, la fase esecutiva e non la fase, attuale, della pianificazione. Le immissioni trovano puntuale disciplina normativa e a quella ci si atterrà in fase di rilascio del titolo abilitativo. Non rientra nei poteri della Pubblica Amministrazione il subordinare il rilascio di titolo abilitativo alla prestazione di garanzie in favore di terzi proprietari.

Punto 4 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto e). Anche in questo caso non è attribuito all'Amministrazione il potere di disciplinare rapporti tra parti private nei termini evidenziati dall'osservazione.

Punto 5 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto f).

Si prende pertanto atto del contenuto dell'apporto partecipativo, assicurando che dello stesso prenderà compiuta contezza il Servizio Edilizia Privata una volta investito della richiesta di rilascio di titolo abilitativo, fermo restando l'impegno della Amministrazione a farsi interprete, nei confronti del Soggetto Attuatore, delle problematiche prospettate e di quelle che via via dovessero insorgere nel corso dell'attuazione. Si propone di non accogliere l'osservazione n. 3360/09 afferendo essa profili estranei alla pianificazione urbanistica.

OSSERVAZIONE N° 5 con P.G. n° 3361/09
--

Esponenti: Istituto Immobiliare Italiano del Nord

Si da atto del ritiro avvenuto con istanza PG. n. 4951 del 04/03/2009 dell'osservazione presentata, in quanto l'esponente, avuti chiarimenti dall'Amministrazione Comunale, ha

ritenuto non più sussistenti le incertezze interpretative che avevano consigliato la presentazione dell'osservazione.

OSSERVAZIONE N° 6 con P.G. n° 3362/09
--

Esponente: Vilma Tirelli, residente a R.E., in via Emilia Santo Stefano n° 9.
Proprietaria del mappale n° 212, subalterno 12, foglio 125 del NCEU di R.E.

SINTESI

In riferimento all'intervento sull'ex Cinema Ambra, l'estensore chiede:

- a) un maggiore rispetto, tra gli edifici, della visuale oggi osservabile dal lato nord della proprietà, anche oltre il limite edificatorio di 10 metri. Si chiede di prevedere un minore impatto ed una maggiore distanza, almeno in parte, del muro di 6-7 metri d'altezza che si erge al 3° e 4° piano del lato sud del nuovo fabbricato. Non condivide la scelta estetica del progetto rispetto alla storicità degli edifici esistenti
- b) un maggiore rispetto fra le destinazioni residenziali del lato nord del condominio di Via Emilia S. Stefano 9 e gli usi previsti del corpo posto a sud del nuovo fabbricato dell'area ex ambra chiedendo in particolare, che ai piani 3°-4° del nuovo intervento sia rispettata la vocazione residenziale di una frazione di centro storico ancora densamente abitata, prevedendo che zone notte convivano con altre zone notte e che quelle preesistenti, non risultino adiacenti ad aree che da tetto non calpestabile si trasformano in terrazze poste a ridosso delle finestre di camere da letto; chiede che al piano terreno ed al primo piano del nuovo interventi venga limitata l'ipotesi alternativa di usi commerciali con esclusione specifica di attività di ristorazione o similari con salvaguardia comunque dei residenti del luogo
- c) precauzioni volte a prevenire e limitare danni patrimoniali che l'intervento potrà comportare. Si chiede inoltre una verifica di tipo strutturale su parte dei locali esistenti al piano terra;
- d) riscontro dell'assemblea del condominio di via Emilia S. Stefano 9 degli interventi sulle parti comuni con particolare riferimento alle verifiche strutturali ecc..
- e) rilevazione dello stato di fatto con deposito di documentazione fotografica antecedente l'inizio dei lavori non solo sul lato esterno posto a nord del condominio di Via Emilia S.Stefano 9 ma anche all'interno delle singole proprietà più direttamente coinvolte dall'intervento sull'ex cinema Ambra.
- f) rispetto della potenzialità edificatoria prevista dal nuovo intervento non solo con parametri stabiliti ma anche con una situazione urbanistico edilizia e una morfologica del suolo, ma anche dal punto di vista architettonico;
- g) rispetto dell'intervento previsto con attuale posizionamento del corpo dell'ex cinema posto in adiacenza e in compenetrazione del condominio di via Emilia S. Stefano 9.

CONTRODEDUZIONE

Punto a)

Si prende atto del contenuto dell'osservazione, il cui oggetto pertiene peraltro contenuti eminentemente architettonici e progettuali la cui declinazione e il cui eventuale recepimento, totale o parziale, non può che essere demandato alle scelte che, nel rispetto dei limiti posti dallo strumento di pianificazione generale e dallo strumento attuativo, farà proprie l'interventore in fase di elaborazione degli esecutivi da sottoporre all'amministrazione per il rilascio del titolo abilitativo.

Punto b.1)

Le considerazioni svolte afferiscono la progettazione esecutiva e le scelte che, tramite essa, vengono attuate, significando sin d'ora che la disciplina normativa regola in dettaglio la edificazione di vedute dirette, balconi e altri sporti, con disposizioni delle quali verrà assicurato il rispetto in sede attuativa.

Punto b.2)

Gli usi insediabili sono quelli definiti dalla disciplina di PRG e dalle Norme del PRU. Per ognuno di essi, all'atto del rilascio dei relativi titoli autorizzativi e, successivamente, in fase di controllo, l'Amministrazione avrà cura di assicurarne il pieno e costante rispetto delle disposizioni normative.

Punto c)

In fase esecutiva dovranno essere osservate tutte le disposizioni normative inerenti la sicurezza dei fabbricati e l'incolumità delle persone, ivi comprese le disposizioni in materia di smaltimento di eventuali rifiuti pericolosi. Le verifiche strutturali richiamate la cui necessità è peraltro già attestata in atti formali provenienti da Pubbliche Amministrazioni, costituiranno oggetto di puntuale elaborazione all'atto dell'esecuzione dell'intervento.

Punto d) Si confermano le considerazioni di cui ai precedenti punti b.2) e c).

Punto e) Il rilievo dello stato di fatto è già acquisito in atti, con il livello di dettaglio proprio di uno strumento di pianificazione urbanistica. Verrà reiterato all'atto della richiesta di rilascio del titolo abilitativo per la esecuzione dell'intervento, secondo il livello proprio di tale fase.

Punto f) I limiti all'attività edificatoria posti dalla disciplina normativa sono stati puntualmente rispettati in sede di pianificazione e analogo rispetto sarà assicurato in fase esecutiva, fermo restando il confronto con l'interventore per la attuazione delle migliori soluzioni sotto il profilo architettonico.

Punto g) Si confermano le considerazioni di cui al precedente punto c).

Punto 1 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto a).

Punto 2 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto b). La realizzazione di manufatti edilizi e la installazione di impianti è soggetta a specifiche discipline normative e ad esse si darà applicazione in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Punto 3 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto c). Le verifiche in fase esecutiva pertengono, giustappunto, la fase esecutiva e non la fase, attuale, della pianificazione. Le immissioni trovano puntuale disciplina normativa e a quella ci si atterrà in fase di rilascio del titolo abilitativo. Non rientra nei poteri della Pubblica Amministrazione il subordinare il rilascio di titolo abilitativo alla prestazione di garanzie in favore di terzi proprietari.

Punto 4 Gli interventi esecutivi, laddove pertengano elementi strutturali comuni o in appoggio, necessitano ex lege di condivisione tra i comproprietari o tra i proprietari delle strutture in appoggio, da adeguatamente documentare in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Il POS dovrà essere redatto secondo le vigenti disposizioni normative e sarà assoggettato ai controlli normativamente previsti. Sarà cura dell'Amministrazione sottoporre all'interventore la proposta inerente l'individuazione di un referente per la conduzione dei rapporti con il condominio.

Punto 5 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto 3). Anche in questo caso non è attribuito all'Amministrazione il potere di disciplinare rapporti tra parti private nei termini evidenziati dall'osservazione.

Punto 6

La vigente disciplina urbanistica non prevede ipotesi di delocalizzazione di potenzialità edificatoria o di cessione di potenzialità edificatoria per quanto attiene la zona A.

Punto 7 Si rinvia a quanto evidenziato al precedente punto g).

Si prende pertanto atto del contenuto dell'apporto partecipativo, assicurando che dello stesso prenderà compiuta contezza il Servizio Edilizia Privata una volta investito della richiesta di rilascio di titolo abilitativo, fermo restando l'impegno della Amministrazione a farsi interprete, nei confronti del Soggetto Attuatore, delle problematiche prospettate e di quelle che via via dovessero insorgere nel corso della attuazione. Si propone di non accogliere l'osservazione 3362/09 afferendo la stessa profili estranei alla pianificazione.

OSSERVAZIONE N° 7 con P.G. n° 3375/09
--

Esponente: Rag. Riccardo Nicoli, quale amministratore del Condominio Via Emilia Santo Stefano n. 7/9.

SINTESI

In riferimento all'intervento sull'ex Cinema Ambra, l'estensore chiede:

- a) che vengano operate le necessarie verifiche utili ad accertare che siano rispettate distanze, luci, vedute, limiti per immissioni di fumi e calori e quant'altro previsto dal Codice Civile e norme edilizie;
- b) vengano operate le necessarie verifiche utili ad accertare che il progetto edificatorio abbia a fornire ogni più ampia garanzia di staticità e che il progetto non abbia a ricomprendere opere che possano pregiudicare la stabilità del fabbricato condominiale o che comunque possano danneggiarlo;
- c) che l'Amministrazione Comunale pretenda idonee garanzie fideiussorie a tutela dei cittadini confinanti per eventuali danni e relativi ripristini.

CONTRODEDUZIONE

Le osservazioni pertengono, per loro stessa dichiarazione, la fase esecutiva dei lavori e non l'attuale fase di pianificazione attuativa. Si conferma in ogni caso che, verranno effettuate, in sede di autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie, le verifiche necessarie e opportune al fine di assicurare il pieno rispetto delle vigenti disposizioni normative. Per quanto attiene il richiesto "*rilascio di garanzie fidejussorie*", si evidenzia che non rientra nei poteri della Pubblica Amministrazione il subordinare il rilascio di titolo abilitativo alla prestazione di garanzie in favore di terzi proprietari.

Si prende pertanto atto del contenuto dell'apporto partecipativo, assicurando che dello stesso prenderà compiuta contezza il Servizio Edilizia Privata una volta investito della richiesta di rilascio di titolo abilitativo. Si propone di non accogliere l'osservazione n. 3375/09 afferendo essa profili estranei alla pianificazione urbanistica.

OSSERVAZIONE N° 8 con P.G. n° 3667/09
--

Esponente : Paolo Cantarelli, residente a R.E., in via Monzermone n° 3.
Proprietario confinante all'intervento sull'ex Cinema Ambra.

SINTESI

In riferimento all'intervento sull'ex Cinema Ambra, l'estensore chiede che il progetto in corso di approvazione non comporti modifiche sostanziali alle caratteristiche morfologiche

dell'immobile, ovvero per quanto riguarda la forma, la pendenza e l'altezza del tetto, e che non comporti l'apertura di finestre, luci o vedute sulla sua proprietà.

CONTRODEDUZIONE

Si prende atto del contenuto delle osservazioni, il cui oggetto pertiene peraltro considerazioni eminentemente architettoniche e progettuali la cui declinazione e il cui eventuale recepimento, totale o parziale, non può che essere demandato alle scelte che, nel rispetto dei limiti posti dallo strumento di pianificazione generale e dallo strumento attuativo, riterrà di fare proprie l'interventore in fase di elaborazione degli esecutivi da sottoporre all'amministrazione per il rilascio del titolo abilitativo, confermandosi comunque sin d'ora che verrà assicurato dall'Amministrazione il rispetto dei limiti previsti dalla vigente disciplina normativa.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione n. 3667/09, afferendo essa profili estranei alla pianificazione urbanistica.

OSSERVAZIONE N° 9 con P.G. n° 3682/09
--

Esponente : Effegi s.r.l. quale Amministratore del Condominio de Gobbi

SINTESI

In riferimento all'intervento sul Palazzo del Carbone, l'estensore chiede che il progetto in corso di approvazione non comporti modifiche sostanziali alle caratteristiche morfologiche dell'immobile, e rispetti il sedime del fabbricato originario per quanto riguarda la forma e le distanze dai fabbricati confinanti, e che non comporti l'apertura di finestre, luci o vedute non conformi alle normative vigenti.

CONTRODEDUZIONE

Le osservazioni pertengono eminentemente la fase esecutiva dei lavori e non l'attuale fase di pianificazione attuativa, essendo peraltro opportuno rilevare sin d'ora che:

- l'eventuale aumento del rischio di effrazione dovrà essere contrastato con specifici accorgimenti di natura edilizia o comunque strutturale, non essendo conculcabile il diritto di intervenire sulla privata proprietà nei limiti consentiti dalla disciplina normativa;
- la sostituzione di elementi strutturali e architettonici attuata all'interno della esistente sagoma di ingombro del fabbricato non è suscettibile di integrare violazione delle disposizioni inerenti le distanze tra fabbricati e non incide negativamente sulla esposizione alla luce;
- la disciplina delle visuali libere e delle distanze da osservare da parte dei manufatti, ivi compresi quelli che consentono l'ispezionare e il prospicere, da realizzarsi al di fuori della esistente sagoma d' ingombro del fabbricato è puntualmente dettata dalle previsioni normative e ad essa si farà riferimento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, al fine di assicurare l'esecuzione delle sole opere consentite dalla vigente disciplina.

Nel confermare pertanto la massima attenzione, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, ai profili di tutela delle posizioni giuridiche con le quali l'intervento verrà ad interferire nonché la disponibilità a coadiuvare un percorso di dialogo con l'Attuatore volto alla risoluzione di eventuali criticità che dovessero emergere in sede esecutiva, allo stato, in considerazione della natura urbanistica dello strumento di pianificazione in approvazione, si propone di non accogliere i rilievi contenuti nell'osservazione n. 3682/09.

Rilevato inoltre:

- che in relazione all'avvenuta trasmissione del suddetto strumento urbanistico, l'Aeronautica Militare – Comandante rete POL - con lettera del 26/01/2009 ha comunicato il proprio nulla osta in quanto non sono state riscontrate interferenze con l'oleodotto militare;
- che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia alla quale erano stati sottoposti gli elaborati del PRU (inviati in data 22/09/2008), così come prevede l'articolo 16, commi 3 e 4, della legge 17.08.1942 n. 1150 non ha presentato entro i 90 giorni dall' avvenuta comunicazione alcuna osservazione;
- che la **Provincia di Reggio Emilia**, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 32 del 17/02/2009, ha esaminato il Programma di Riqualificazione Urbana in argomento formulando un'osservazione ai sensi del 2° comma dell'art. 3 della L.R 46/88 rilevando quanto segue: *"l'elaborato 3 del PRU "Norme Tecniche di Attuazione" all'art. 4 "Varianti al PRG vigente" relativamente ai piani interrati esistenti e realizzandi di Palazzo Busetti, in difformità agli altri elaborati progettuali (metaprogetto, elaborato P.1.7.1, relazione illustrativa), prevede una generale deroga al vigente PRG, finalizzata alla possibilità di insediare, oltre agli usi commerciali (medio piccole strutture di vendita, centri commerciali di vicinato con Su fino a 1.500 mq e complessi commerciali di vicinato), i seguenti ulteriori usi: abitazioni residenziali, residence e abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, terziario diffuso, uffici e studi professionali, servizi alla persona, artigianato di servizio, attrezzature culturali, agenzie sportelli bancari e uffici postali, attrezzature socio sanitarie, attrezzature per il tempo libero alberghi e motel"*, richiedendo di chiarire e specificare che siano esclusi quegli usi non compatibili per ragioni igienico –sanitarie";
- che con la medesima deliberazione, la Giunta ha altresì approvato l' "Esito della verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (vas), ai sensi del d.lgs. n. 152/06 e s.m.i., del PRU in argomento, escludendolo dalla verifica ritenendo che gli interventi previsti non determineranno impatti significativi negativi sull'ambiente" dettando tuttavia una serie di prescrizioni da osservarsi in fase esecutiva;
- che il Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, in merito al contenuto dell'atto formato dalla Provincia, ai sensi dell'art.3, comma , L.R.46/1988 e dell'art. 4. comma 12, del d.lgs.152/2006 nonché alle osservazioni in esso formulate, nella relazione di controdeduzioni, ha fatto presente quanto segue:

"Per quanto attiene gli usi insediabili al primo e al secondo piano interrato di Palazzo Busetti si evidenzia che gli elaborati progettuali escludono l'insediamento ai piani interrati di usi non compatibili per ragioni igienico sanitarie, come peraltro evidenziato nella stessa osservazione della Provincia; si prende atto del fatto che il testo del capoverso 4°.6 dell'articolo 4 delle N.T.A. è formulato in modo tale da consentire equivoci in ordine all'effettiva disciplina applicabile;

*si accoglie pertanto l'osservazione, **provvedendo a riformulare detto capoverso 4°.6 dell'articolo 4 delle N.T.A. nei termini seguenti:** " In considerazione delle caratteristiche della categoria di intervento di cui al paragrafo 4°.3b del sopraesteso capoverso 4°.3 alla quale viene assoggettata l'unità minima di intervento di cui al sopraesteso capoverso 4°.2, in deroga alla previsione di cui al capoverso 32.01.01 del comma 32.04 dell'articolo 32 delle NTA del PRG, all'interno dei locali esistenti o realizzandi al primo e al secondo piano interrato dell'unità minima di intervento di cui al medesimo capoverso 4°.2 potranno essere allocate sia le destinazioni d'uso di cui al*

comma 32.15 dell'articolo 32 delle NTA del PRG sia le destinazioni d'uso di cui al precedente capoverso 4°.5, fermo restando che non potranno essere allocate destinazioni d'uso non compatibili per ragioni di carattere igienico-sanitario".

Si conferma che verranno previste tutte le soluzioni e gli accorgimenti descritti negli elaborati di variante e nel Rapporto ambientale, finalizzati a ridurre e/o mitigare gli impatti ambientali, che saranno rispettate le prescrizioni del parere congiunto ARPA/AUSL, che si disporrà che l'illuminazione degli spazi comuni sia progettata con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso, che verranno rispettate, con carattere di cogenza, le prescrizioni contenute nelle indagini geologiche a firma dei consulenti incaricati, che saranno assunte tutte le misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, in considerazione delle caratteristiche dei luoghi".

Dato altresì atto:

- che in data 17.03.2009 è pervenuta una ulteriore osservazione, acquisita al n. 2156/09 di P.S. e n. 5875 di P.G., presentata dalla sig.ra Dantina Fornaciari in relazione all'intervento previsto su Palazzo Buseti;
- che l'osservazione è pervenuta ampiamente fuori termine e in periodo successivo all'esame della relazione di controdeduzioni da parte della competente Commissione Consiliare;
- che la suddetta osservazione, in ossequio al disposto dell'articolo 10 della legge 07.08.1990 n. 241, è stata comunque istruita e controdedotta dal Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, con supplemento alla relazione di controdeduzioni in atti al n. 1320 di PS del 02/03/2009;
- che di seguito si riporta la sintesi dell'osservazione e la relativa controdeduzione;

OSSERVAZIONE N° 10 con P.G.n° 5875/09
--

Esponente: Dantina Fornaciari, residente in Reggio Emilia alla via Don G. Andreoli n. 2, che si dichiara proprietaria di immobile, non individuato catastalmente, confinante con Palazzo Buseti.

SINTESI

- a) Evidenzia una capacità fortemente impattante dell'intervento e problematiche esecutive di cantiere che arrecheranno disagi, prospetta l'allontanamento dell'osservante dalla zona e una forte incidenza sul traffico indotto.
- b) Contesta la filosofia sottesa all'intervento, che legge volta ad uno sfruttamento volumetrico esasperato e non ad una trasformazione qualitativa della zona.
- c) Prospetta violazione dell'articolo 20, comma 4, della legge regionale 6/1995 in relazione agli aumenti di volumetria e altezze.
- d) Prospetta violazione dell'articolo 36 della legge regionale 47/1978 in relazione ai limiti volumetrici imposti alla categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica.
- e) Afferma l'inammissibilità del percorso procedimentale seguito per asserito contrasto con il disposto dell'articolo 41 della legge regionale 20/2000.
- f) Afferma la necessità di attendere la nuova strumentazione urbanistica, proponendo una lettura dell'articolo A-7 della legge regionale 20/2000 ostativa all'aumento delle volumetrie preesistenti.

CONTRODEDUZIONI

- Punto a)** L'intervento oggetto di pianificazione riveste sicuramente importante rilievo ed è considerato di prioritario interesse pubblico per il recupero del ruolo urbanistico e connettivo di un' importante realtà architettonica della Città da tempo in abbandono e in condizioni di progressivo degrado. Per quanto attiene i disagi prefigurati nel corso della fase esecutiva, l'Amministrazione esperirà ogni attività afferente le proprie competenze al fine di consentire un' attuazione il più possibile sicura e condivisa. Si tratta però di aspetti afferenti eminentemente l'attività del Soggetto Attuatore e i contenuti della progettazione che questi riterrà di sottoporre all'Amministrazione in sede di richiesta di rilascio dei titoli abilitativi, giacché la contiguità o la compenetrazione di fabbricati non interferisce in alcun modo con le potestà di pianificazione urbanistica condotta nel rispetto, come nel caso di specie, delle previsioni di carattere normativo. L'Amministrazione assolverà, in questo come in ogni altro caso, le funzioni demandate dalla vigente normativa in ordine al controllo dell' attività edilizia, attenendosi puntualmente a quanto dal legislatore ritenuto necessario e sufficiente per la tutela dei diritti e degli interessi dei consociati.
- Punto b)** La lettura data dall'osservante allo strumento di pianificazione attuativa non è in alcun modo condivisibile, non essendo previsto alcuno sfruttamento volumetrico esasperato, ma un equilibrato bilanciamento tra le esigenze del restauro, della rimozione di elementi incongrui stratificatisi nel tempo, della riqualificazione complessiva dell'ambito.
- Punto c)** Il richiamo all'articolo 20, comma 4, della legge regionale 30.01.1995 n. 6 è privo di attinenza al caso di specie, disciplinando detta norma, a livello regionale, i Programmi Integrati di Intervento di cui all'articolo 16 della legge 179/92, mentre lo strumento urbanistico in esame è un Programma di Riqualificazione Urbana, Programma che trova la propria disciplina nella successiva legge regionale 03.07.1998 n. 19, per la quale non trovano applicazione i limiti indicati dalla legge regionale 6/95 per i P.I.I..
- Punto d)** La violazione dell'articolo 36 della legge regionale 47/78 è insussistente, trovando applicazione la disciplina di cui all'articolo A-7, comma 4, dell'allegato alla legge regionale 24.03.2000 n. 20 nella parte in cui consente, a fronte di ravvisato pubblico interesse (nella specie sussistente) di derogare al divieto di aumento delle volumetrie preesistenti.
- Punto e)** Il contrasto con il disposto dell'articolo 41 della legge regionale 24.03.2000 n. 20 è affatto insussistente, rientrando gli atti di accordo costituenti parte integrante del PRU nella definizione di atti di programmazione negoziata, in forza delle ragioni evidenziate dalle premesse degli atti medesimi, alle quali si rinvia.
- Punto f)** Si rinvia a quanto contro dedotto al precedente punto d).

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione n. 5875/09 di PG. , prospettando la stessa rilevi in parte non condivisibili e in parte afferenti profili estranei alla pianificazione urbanistica.

Richiamata la Relazione di controdeduzioni alle osservazioni in atti al n. 1320/09 di PS. con le motivazioni in essa contenute, il "Servizio Pianificazione e Qualità Urbana", propone pertanto di:

- a) **ACCOGLIERE** l'osservazione formulata dalla Provincia con propria deliberazione n. 32 del 17.02.2009, nei termini di cui alla sopraesposta controdeduzione;

b) **RESPINGERE** le seguenti osservazioni:

1	P.G.n° 2738/09	Lalla Landini	Palazzo del Carbone	NON ACCOLTA
L'osservazione non è accolta, ma si terranno in debita considerazione i temi delle distanze e delle visuali libere in particolare riguardo la passerella al secondo piano				
2	P.G.n° 3096/09	Margherita, Laura e Gabriella Gramoli, Immobiliare Gramoli S.n.c.	Ex cinema Ambra	NON ACCOLTA
L'osservazione non è accolta, ma si terra in debita considerazione il tema della distanza di una nuova costruzione in adiacenza e continuità con una preesistenza con finestre				
3	P.G.n° 3122/09	Milvia Vincoli e Giuseppe Furnari	Palazzo del Carbone	NON ACCOLTA
L'osservazione non è accolta, ma si terra in debita considerazione il tema della distanza di una nuova costruzione in adiacenza e continuità con una preesistenza con finestre (riguardo al tema della terrazza)				
4	P.G.n° 3360/09	Gilli Aronne e Grossi Teresina	Ex cinema Ambra	NON ACCOLTA
6	P.G.n° 3362/09	Vilma Tirelli	Ex cinema Ambra	NON ACCOLTA
7	P.G.n°3375/09	Riccardo Nicoli	Palazzo del Carbone	NON ACCOLTA
osservazioni fuori termine:				
8	P.G.n° 3367/09	Paolo Cantarelli	Ex cinema Ambra	NON ACCOLTA
9	P.G.n°3682/09	Effegi S.r.l.	Palazzo del Carbone	NON ACCOLTA
10	P.G.n° 5875/09	Dantina Fornaciari	Palazzo Buseti	NON ACCOLTA

Rilevato:

- che le suddette osservazioni, unitamente alla relativa Relazione di controdeduzioni in atti al n. 1320/09di P.S., sono state sottoposte all'esame della "Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio", nella seduta del 04/03/2009, verbale n. 9, la quale ha espresso il proprio parere favorevole alla reiezioni delle stesse;
- che la proposta di controdeduzioni alle osservazioni alla variante di cui trattasi, è stata illustrata e discussa in sede di I Commissione Consiliare "Assetto ed Uso del territorio – Sviluppo economico ed attività Produttive – Ambiente " nella seduta del 11/03/2009;

Dato atto infine:

- che sono stati sottoscritti tramite scrittura privata autenticata, gli accordi tra il Comune di Reggio Emilia e il Condominio Palazzo Affari con atto rep. 55640 del 04/03/2009, Condominio Corpo Centrale Isolato San Rocco con atto rep..55639 del 04/03/2009, e Condominio Est- Condominio Sud Isolato San Rocco con atto rep. 55638 del 27/02/2009, secondo gli schemi approvati in sede di adozione del PRU in argomento e che ora costituiscono parte integrante e sostanziale del piano;
- che in data 24/03/2009 è pervenuta nota del Ministero per i Beni e le attività culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna (prot. 3433) che prevede laddove vi sia la presenza di reperti archeologici, che occorra procedere a verifiche e scavi stratigrafici sotto la direzione scientifica della stessa;
- che in riferimento al Piano Strutturale Comunale di Reggio Emilia ed al RUE predisposti dai competenti Uffici e in corso di adozione , i contenuti del PRU sono conformi alle previsioni del PSC come si evince dalla relazione illustrativa del PRU

medesimo al punto 3.1., e per quanto attiene le varianti inerenti le categorie d'intervento sugli immobili privati, sono riportate nelle rispettive tavole del RUE ;

Visti:

l'art. 41, 2° comma, lett.a) della Legge Regionale n. 20/2000, il quale consente ai Comuni, in attuazione alle vigenti previsioni di PRG e fino all'approvazione del PSC, POC e RUE in conformità alla nuova legge regionale, di adottare ed approvare, tra l'altro, i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, secondo le disposizioni della legge regionale previgente;

- l'art. 21 della Legge Regionale 07.12.1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il combinato disposto degli articoli 3 della L.R.n. 46/1988, dell'articolo 2 comma 203 della legge 662/1996, e 41 comma 2 lettera a) della legge regionale 20/2000 testo vigente,
- l'art. 5 della legge regionale 19/1998;

Ritenuto pertanto opportuno, al fine di dare concreta attuazione alle previsioni urbanistiche contenute nel Piano di cui trattasi, controdedurre alle osservazioni pervenute ed approvare, ai sensi del combinato disposto dell'art. 41, commi 2° lett.a) e c) della L.R. n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni e dell' art. 21, comma 5° della L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato "PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA PORTANTE: PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO, PIAZZA PRAMPOLINI" in variante al PRG, adottato con deliberazione consiliare n. 22464/253 del 10/11/2008;

Richiamato l'art. 42 comma 2° lett. b) del T.U. 267/2000, ordinamento EE.LL;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana e dell'Unità di Progetto Città Storica, espressi in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U. n. 267/2000 ordinamento degli EE.LL;

con

PRESENTI: N. 30

VOTANTI: N. 30

FAVOREVOLI: N. 25

CONTRARI: N. 5 Ammaturo (A.N.P.d.L); Grassi, Poli (U.D.C); Monducci (Gente Re); Giovannini (L. N. per l'indipendenza della Padania)

DELIBERA

1) di controdedurre alle osservazioni presentate dai privati in ordine al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA PORTANTE: PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO, PIAZZA PRAMPOLINI" IN VARIANTE AL VIGENTE PRG, adottato con deliberazione consiliare PG. n. 22464/253 del 10/11/2008, così come

riportato in premessa e come specificato e motivato nella Relazione di Controdeduzioni in atti al n. 1320/09 di PS., non ritenendo accoglibili le seguenti osservazioni :

- P.G.n° 2738/09 presentata dalla sig.ra Lalla Landini;
- P.G.n° 3096/09 presentata dai sigg. Margherita, Laura e Gabriella Gramoli, Immobiliare Gramoli S.n.c;
- P.G.n° 3122/09 presentata dai sigg. Milvia Vincoli e Giuseppe Furnari;
- P.G.n° 3360/09 presentata dai sigg. Gilli Aronne e Grossi Teresina;
- P.G.n° 3362/09 presentata dalla sig.ra Vilma Tirelli;
- P.G.n° 3375/09 presentata dal sig. Riccardo Nicoli;
- P.G.n° 3367/09 presentata dal sig. Paolo Cantarelli;
- P.G.n° 3682/09 presentata dalla Effegi S.r.l.
- PG.n. 5875/09 presentata dalla sig.ra Fornaciari Dantina

dando atto che l'osservazione PG.n. 3361/09 è stata ritirata dagli osservanti;

2) di accogliere l'osservazione presentata dalla Provincia ai sensi dell'art. 3 L.R. 46/1988 e per l'effetto, modificare l'elaborato 3 delle NTA (art. 4 *capoverso 4a.6* - Palazzo Buseti), nel senso di cui in motivazione, fermi restando tutti gli altri elaborati precedentemente adottati;

3) di prendere atto che il Comune di Reggio Emilia in data 27/02/2009 ha sottoscritto l'atto di accordo con il Condominio Isolato san Rocco – lato Est, Isolato San Rocco – III Lotto lato Sud (rep. 55638) ed in data 04/03/2009 l'atto di accordo con il Condominio Palazzo degli Affari (rep. 55640) e l'atto di accordo con il Condominio Isolato San Rocco-Corpo Centrale (rep.n.55639);

4) di approvare conseguentemente, ai sensi del combinato disposto dell' art. 21, comma 5°, della L.R. n. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 41, comma 2°, della L.R. n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, il PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA PORTANTE: PIAZZA DELLA VITTORIA, PIAZZA MARTIRI DEL 7 LUGLIO, PIAZZA PRAMPOLINI" in variante al PRG, adottato con deliberazione consiliare n. 22464/253 del 10/11/2008, così come modificato a seguito dell'accoglimento della suddetta osservazione, che ha comportato la modifica delle NTA come specificato al punto 2);

;

5) di dare atto pertanto che gli elaborati costitutivi del Piano in argomento risultano pertanto essere i seguenti :

1 Relazione illustrativa e relativi allegati

2 Relazione ambientale

3 Norme tecniche di attuazione

4 Atti di Accordo e atto unilaterale d'obbligo:

4.1 atto di accordo Bluefield – Palazzo Buseti

4.2 atto di accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord – Palazzo del Carbone

4.3 atto di accordo SICIE – Ex Cinema Boiardo

4.4 atto di accordo SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra

4.5 atto di accordo integrativo del 30/10/2008 SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra

4.6 atto di accordo con i condomini dell'Isolato S. Rocco Est, san Rocco Sud, san Rocco Corpo Centrale e relativi allegati;

4.7 atto di accordo con i condomini del Condominio Palazzo degli Affari e relativi allegati;

4.8 atto unilaterale d'obbligo sig.Mazzilli Giancarlo repertoriato al n. 55631 in data 5/11/2008;

5 Atto di Programmazione Negoziata

6 Allegati agli Atti di Accordo e all'Atto di Programmazione Negoziata

6.1 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato A: Elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

6.2 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato C: estratto dalla Tavola P2 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.3 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato D: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.4 Atto di Accordo Bluefield.

Allegato E: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al capoverso D4.a dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

6.5 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.

Allegato A: elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

6.6 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.

Allegato C: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.7 Atto di Accordo Istituto Immobiliare Italiano del Nord.

Allegato D: estratto dalla Tavola P3 del PRG relativo alla previsione di cui al comma D3 dell'articolo D dell'Atto di Accordo.

6.8 Atto di Accordo SICIE.

Allegato A: elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

6.9 Atto di Accordo SICIE.

Allegato C: planimetria catastale unità immobiliare promessa in vendita;

6.10 Atto di Accordo SICIE.

Allegato D: computo metrico estimativo delle opere id cui all'articolo F dell'Atto di Accordo;

6.11 Atto di Accordo SICIE.

Allegato E: progetto di massima delle opere di cui all'articolo F dell'Atto di Accordo.

6.12 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

Allegato A: Elaborati tecnici, amministrativi progettuali e grafici costituenti gli Elaborati di cui all'articolo C

dell'Atto di Accordo, elaborati tecnici integrativi dell'atto di cui al punto precedente 4.5;

6.13 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

Allegato C: estratto dalla Tavola P3 di PRG relativo alla previsione di cui al comma D2 dell'articolo D dell'Atto di Accordo;

6.14 Atto di Accordo SICA – Bedocchi.

Allegato D: computo metrico estimativo e tavole di sviluppo del progetto preliminare delle opere di cui all'articolo F dell'Atto di Accordo;

6.15 Atto di Programmazione Negoziata.

Allegato A: estratto Tavola P2 del PRG (capoverso C2.a dell'Atto);

6.16 Atto di Programmazione Negoziata.

Allegato B: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C2.b dell'Atto);

- 6.17 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato C: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C2.c1 dell'Atto);
- 6.18 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato D: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C4.a dell'Atto);
- 6.19 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato E: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C4.b1 e successivi dell'Atto);
- 6.20 Atto di Programmazione Negoziata.
Allegato F: estratto Tavola P3 del PRG (capoverso C7.a);
- 6.21 allegati agli schemi di atti di accordo con i Condomini.
Allegato A: progetto di massima dell'Intervento, costituito dai seguenti elaborati:
- A.1 planimetria generale;
 - A.2 pianta pavimentazioni (stato attuale);
 - A.3 pianta copertura della galleria e controsoffitti dei porticati (stato attuale);
 - A.4 pianta pavimentazioni (progetto);
 - A.5 pianta copertura della galleria e controsoffitti (progetto);
 - A.6.1 particolari copertura galleria (progetto_soluzione 1);
 - A.6.2 particolari copertura galleria (progetto_soluzione 2);
- 7 Schemi delle convenzioni attuative
- 7.1 Schema convenzione attuativa Bluefield – Palazzo Busetti;
 - 7.2 Schema convenzione attuativa Istituto Immobiliare Italiano del Nord – Palazzo del Carbone;
 - 7.3 Schema convenzione attuativa SICIE – Ex Cinema Boiardo;
 - 7.4 Schema convenzione attuativa SICA – Bedocchi – Ex Cinema Ambra;
- 8 Relazione geologica
- 9 Relazione finanziaria

Tavole descrittive

Tavola I – Inquadramento

- Tavola I1 inquadramento territoriale
- Tavola I2 inquadramento urbanistico
- Tavola I3 inquadramento catastale
- Tavola I4.1 inquadramento storico – epoca romana
- Tavola I4.2 inquadramento storico – dal periodo barbarico al rinascimentale
- Tavola I4.3 inquadramento storico – iconografia dal XVI al XIX secolo

Tavola D.1 – Rilievo metrico morfologico.

- Tavola D1.1 elementi della qualità urbana
- Tavola D1.2 uso del suolo e qualità architettonica
- Tavola D1.3 sottoservizi e reti tecnologiche
- Tavola D1.4 rilievo topografico

Tavola D.2 – Rilievo critico.

- Tavola D2.1 qualità urbana degli spazi aperti
- Tavola D2.2 qualità urbana del patrimonio edilizio
- Tavola D2.3 mobilità
- Tavola D2.4 fruibilità

Tavole analitiche

Tavola A.O – Masterplan. Individuazione delle strategie del programma.

Tavola AO.1 – Modelli descrittivo, analitico e strategico

Tavola AO.2 – Piano strategico di valorizzazione del Centro Storico.

Tavole progettuali

Tavola P.1 – Progetto metrico morfologico

Tavola P1.1 elementi della qualità urbana
 Tavola P1.2 uso del suolo e qualità architettonica
 Tavola P1.3 sottoservizi e reti tecnologiche
 Tavola P1.4 planivolumetrico
 Tavola P1.5 regesto degli spazi aperti
 Tavola P1.6 regesto degli interventi pubblici
 Tavola P1.6.1 regesto degli interventi pubblici: palazzo san Francesco musei civici
 + palazzo e piazza della Frumentaria
 Tavola P1.7 regesto degli interventi privati
 Tavola P1.7.1 regesto degli interventi privati: Palazzo Busetti
 Tavola P1.7.2 regesto degli interventi privati: ex-cinema Boiardo
 Tavola P1.7.3 regesto degli interventi privati: ex-cinema Ambra
 Tavola P1.7.4 regesto degli interventi privati: Palazzo del Carbone
 Tavola P1.8 individuazione del perimetro di PRU negli elaborati di PRG

6) di dare atto che il piano è stato escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica come da delibera della Giunta Provinciale di Reggio Emilia n. 32 del 17/02/2009 ;

7) di dare atto tuttavia che nella fase attuativa del piano occorrerà valutare quanto indicato dalla delibera della Giunta Provinciale n. 32/2009, nonché quanto indicato dal Ministero per i Beni e le attività culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna con propria nota del 24/03/2009 (prot. 3433) in relazione all'esecuzione di una verifica archeologica preventiva ed infine, prestare puntuale attenzione, una volta acquisiti i progetti esecutivi, ai profili evidenziati dalle osservazioni per quanto attiene i temi delle distanze e delle visuali libere;

8) di dare atto che l'approvazione del presente piano, la cui attuazione è prevista in 10 anni dalla data di esecutività della presente deliberazione, comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza e indifferibilità dei lavori, oltre che in relazione agli interventi da realizzare sugli immobili di proprietà comunale (in particolare area di Piazza della Frumentaria adiacente la sede Municipale e cortile piccolo dei Civici Musei), anche per le aree non interessate da opere pubbliche, ai sensi dell'articolo 5 comma 4 della l.r. 19/1998 e dell'articolo 13 del D.P.R.n. 327/2001;

9) di dare atto che infine, ai sensi del 3° comma dell'art. 15 della L.R. n.47/1978, attualmente ancora vigente, per le procedure ivi previste ai sensi dell'art. 41, comma 3°, della L.R. n.20/2000, i competenti uffici comunali dovranno provvedere, successivamente all'approvazione della variante in argomento, alla trasmissione di copia dei medesimi all'Amministrazione Provinciale ed alla Regione Emilia Romagna;

10) **10)** di dare mandato all'organo competente di stipulare le convenzioni attuative con facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, tutte le indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, e nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio il giorno **27/04/2009** e che vi resterà sino al **12/05/2009**, a norma dell'art. 124, del D.Lgs. n.267/2000.

Dalla Residenza Municipale, li **27/04/2009**

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

La suesesa deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. n.267/2000 è divenuta esecutiva, in seguito alla pubblicazione all'albo Pretorio di questo Comune, in data **08/05/2009**.

Reggio Emilia, li

IL SEGRETARIO GENERALE
