



Allegato A
relazione di controdeduzione

INDICE

1. Premessa.....	3
2. Procedura.....	3
3. Pareri, osservazioni e contributi.....	4
3.1 Pareri.....	4
3.2 Osservazioni.....	5
4. Esame da parte della Provincia di Reggio Emilia.....	6
5. Proposte di controdeduzione.....	6
6. Elenco elaborati in rassegna.....	6

1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la controdeduzione alle osservazioni ed ai pareri pervenuti, in merito alla “VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO PRU_IP-6 OSPIZIO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D’INIZIATIVA PUBBLICA”.

2. Procedura

- Il Comune di Reggio Emilia, con D.C. n. 18745 del 09/10/2018 ha approvato il PRU Ospizio, da attuarsi come piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 31 della LR 20/2000;
- il Comune di Reggio Emilia, ai sensi della previgente legge regionale urbanistica n. 20/2000, ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011 il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrati in vigore il 25/05/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC);
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13/04/2015 è stata successivamente approvata la prima variante al POC, che ha modificato sostanzialmente il PRU_IP-6 Ospizio precedentemente approvato;
- in data 25 giugno 2015 è stato sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Società Conad Centro Nord l'accordo per la programmazione del POC con allegata la Scheda Norma dell'intervento PRU_IP-6 OSPIZIO in variante al PRU approvato, che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni attuative;
- alla data di scadenza dell'efficacia della prima variante al POC (23/04/2019) il PRU Ospizio non era adottato;
- per effetto della cessazione di efficacia del primo POC e della prima variante al POC, sulla base di quanto previsto dall'articolo 5 delle NTA del POC, il Comune ha comunicato ai proponenti l'impossibilità a procedere oltre nell'iter di approvazione dei PRU;
- con sentenza N. 00191/2022 REG.PROV.COLL. N. 00204/2020 REG.RIC. Pubblicata il 01/07/2022 il T.A.R. Sezione di Parma ha annullato il provvedimento del Comune di Reggio Emilia del 6 ottobre 2020 e le Norme Tecniche di Attuazione del POC nella parte in cui prevedono che le previsioni del POC perdono efficacia qualora la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo non sia stato approvato e non anche semplicemente presentato;
- il Consiglio di Stato, con ordinanza n.6760 del 16.9.2022 ha rigettato l'istanza di sospensiva-presentata dal Comune di Reggio Emilia;
- il Comune di Reggio Emilia, attesa l'esecutività della sentenza del TAR, con Delibera di Giunta Comunale n.206 del 13/10/2022 ha dato mandato al servizio Rigenerazione Urbana di riattivare i procedimenti relativi ai PUA respinti in base alla norma annullata, tra cui il procedimento del PRU in oggetto, ritenendo non ostativa la vigenza attuale della salvaguardia del PUG;
- in data 23/11/2022 il Comune ha comunicato al soggetto attuatore del PRU IP-6 l'intenzione di riattivare l'iter tecnico amministrativo per procedere all'adozione della variante al PRU Ospizio;
- con D.C.C. n. 172 del 27/07/2023 il Comune ha adottato la variante al programma di riqualificazione urbana denominato PRU-IP-6 Ospizio con valenza di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, aggiornato in recepimento delle lievi modifiche progettuali apportate in fase istruttoria;
- il Comune ha inviato alla Provincia gli elaborati costitutivi del Programma di Riqualificazione urbana denominato “PRU IP-6 OSPIZIO” con valenza di PUA di iniziativa pubblica, comprensivi del Rapporto ambientale preliminare redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.
- in data 16.08.2023 è stato effettuato il deposito della variante al PRU con atto PG.n.

198431 del 09/08/2023 e contemporaneamente un avviso di avvenuta adozione è stato pubblicato sul BURERT n. 237 e all'albo pretorio online;

- in data 21.08.2023 con PEC PG.n. 203584-203637 è stata convocata la conferenza dei servizi per la raccolta dei pareri e nulla osta da parte degli enti competenti;
- gli elaborati sono stati integrati in data 07/12/2023 prot. 40949, in data 26/01/2024 prot. 2300 e in data 21/02/2024 prot. 4940 e il Comune ha trasmesso alla Provincia i pareri pervenuti da parte degli Enti e dei soggetti competenti in materia ambientale nonché le osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione e deposito del PRU.

3. Pareri ed osservazioni

Sono pervenuti i seguenti pareri, comunicazioni ed osservazioni.

3.1 Pareri

Sono pervenuti i seguenti pareri e comunicazioni:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2024/17118 del 29/01/2024; parere favorevole alle seguenti condizioni inerenti l'inquinamento acustico:

"1. Le attività di carico e scarico delle merci per le attività commerciali potranno essere effettuate solo nel periodo diurno, ovvero dalle 06:00 alle 22:00. Considerato che viene richiamata la presenza di una schermatura data da un muro in direzione del ricettore scolastico "Elsa Morante" non individuabile nelle tavole di progetto, si fa presente che dovrà essere presente tale o analoga schermatura qualora fosse stata inserita anche nel modello previsionale per la verifica del rispetto dei limiti acustici.

2. A seguito degli usi futuri effettivi dei fabbricati, l'installazione di impianti e/o sorgenti sonore significative (compresi eventuali impianti di condizionamento) nonché la variazione di quanto già previsto nella previsione presentata, dovrà avvenire previa verifica dell'impatto acustico che le stesse andranno a determinare presso i recettori circostanti esistenti o futuri, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla zonizzazione acustica comunale.

3. Dovranno essere attuati gli interventi di mitigazione previsti nella documentazione di impatto acustico.

4. Dovrà essere adottata la variante alla classificazione acustica secondo quanto sopraindicato, in riferimento ai blocchi 4 e 5, all'area di parcheggio e al padiglione Busetti";

- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0125193 del 10/10/2023; parere favorevole a condizione che sia rispettato quanto segue:

1. Gli spazi verdi ed parchi urbani attrezzati siano mantenuti in buone condizioni di qualità, pulizia e manutenzione ponendo particolare attenzione alla tipologia dell'arredo urbano accessibile anche alle fasce deboli della popolazione, l'insieme di tali funzioni è un attrattiva dal punto di vista sociale.

2. Le essenze erbacee, arboree e arbustive da piantumare dovranno avere una spiccata capacità di captazione delle sostanze inquinanti, tale scelta dovrà essere ampliata a specie che hanno evidenziato, oltre alle capacità di mitigazione ambientale sopra richieste, anche un'elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bioclimatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idroesigenti.

L'azione concomitante della messa a dimora di piante ed arbusti adulti oltre all'attenzione nella ricerca di materiali costruttivi sia per gli edifici che per le pavimentazioni sono caratteristiche che serviranno anche per contrastare il fenomeno dell'isola di calore, in adesione con le politiche esistenti del comune di Reggio Emilia (urbanproof, PUMS, Biciplan, ecc...).

3. Tutti gli innesti / intersezioni con gli altri assi viari (rotatoria) dovranno prevedere corsie privilegiate (e relativa segnaletica) in sicurezza per le utenze deboli.

4. Dovrà essere prevista una zona dedicata al parcheggio delle biciclette.

5. All'interno della zona del supermercato dovrà essere evidenziata un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti, si ricorda che deve essere recintata, su pavimentazione lavabile e disinfettabile.

6. Ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi

edilizi con piani interrati o seminterrati) deve essere valutata da tecnici competenti e deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati, al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque”.

Nel parere si ricorda inoltre l'importanza dei percorsi esterni che sono essenziali per garantire a tutti un'agevole mobilità. E' necessario prestare attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere. La pavimentazione deve essere coerente e compatta, antiscivolo e uniforme;

- Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n. 252392 del 26/10/2023 del 21/09/2023, ad esito favorevole nella fase urbanistica per la realizzazione del PRU;
- IRETI, prot. n. RT012853-2023-P del 28/09/2023 parere favorevole di fattibilità con riferimento alle opere fognarie, nel parere si segnala che il futuro progetto edilizio dovrà essere redatto conformemente alle specifiche tecniche aggiornate di IRETI;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 28887 del 20/10/2023; parere espresso in riferimento agli aspetti di tutela archeologica in cui si conferma il parere espresso nel 2014 in sede di POC e si ritiene necessario che vengano eseguite verifiche archeologiche preliminari, nella forma di sondaggi a campione nell'area tali da poter documentare la stratigrafia presente nell'area di progetto;
- Aeronautica Militare, Comando 1^ Regione Aerea, prot. n. 20532 del 18/09/2023 Nulla Osta relativamente agli aspetti demaniali di interesse della F.A. scrivente all'esecuzione dell'intervento in progetto;
- Snam Rete Gas, Centro di Reggio Emilia, prot. n. 324 del 08/09/2023, in cui si segnala che le opere ed i lavori in progetto non interferiscono con impianti di proprietà di Snam Rete Gas;
- Ministero dell'Interno, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, prot. n. 17185 del 17/10/2023 parere di massima favorevole, ferma restando l'attivazione delle procedure di Prevenzione Incendi di cui al DPR n. 151/2011, secondo le modalità previste dal DM 07/08/2012.
- Regione Emilia-Romagna, Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n. 223533 del 21/09/2023, in cui si rileva che lo scrivente Servizio regionale non ha, per legge, competenze da esprimere nel procedimento in esame e che conseguentemente in nessun caso possono ricollegarsi gli effetti previsti dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 alla mancata partecipazione alla Conferenza di servizi per la raccolta dei pareri degli Enti convocata dal Comune;
- Ferrovie Emilia-Romagna srl, prot. n. 4806 del 30/08/2023, in cui si prende atto che la Variante al PRU interessa aree che risultano ubicate a una distanza superiore a 30 metri dalla rotaia più vicina e quindi all'esterno della fascia di rispetto ferroviaria di cui al DPR n. 753/80 art.49 e non risulta interessare aree ferroviarie in gestione a FER, e si rileva che FER non ha titolo e competenze per esprimere il parere di merito sull'intervento da realizzare;
- e-distribuzione spa, prot. n. 1019025 del 19/09/2023, che provvede all'invio delle tavole aggiornate delle reti elettriche 15 kV necessarie per soddisfare la futura elettrificazione del comparto in progetto; l'aggiornamento del progetto si rende necessario sia per adeguare la vecchia tavola del 2015, sia per integrare l'intervento al piano di investimenti PNRR che consentirà l'aumento della resilienza della rete elettrica nel comune di Reggio Emilia;

I suddetti pareri sono riportati integralmente nel sub-allegato alla presente relazione “Sub-allegato A1: pareri”.

3.2 Osservazioni

Nel periodo di deposito sono pervenute le seguenti 4 osservazioni:

- A)- in atti comunali al PG.n 2023/0231033 del 02/10/2023 da Enrico Vaccari;
- B)- in atti comunali al PG.n 2023/0237309 del 10/10/2023 da CONFCOMMERCIO;
- C)- in atti comunali al PG.n 2023/0242887 del 17/10/2023 redatte dal gruppo

“Ecologia Integrale RE” in collaborazione con “R.E.C.A.RE”, e presentate dall’Associazione Rurali Reggiani.

D)- in atti comunali al PG.n 2023/0242892 del 17/10/2023 dall’Associazione Reggio Emilia in Comune e presentate da Gualandri Giuliano.

Le suddette osservazioni sono sintetizzate nel sub-allegato alla presente relazione “Sub-allegato A2: osservazioni”.

4. Esame da parte della Provincia di Reggio Emilia

La Provincia di Reggio Emilia ha provveduto, con Decreto Presidenziale n. 33 del 21/03/2024, all’esame della variante, formulando n. 3 osservazioni.

Con lo stesso Decreto, la Provincia di Reggio Emilia ha ritenuto di escludere, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, la Variante al Programma di Riqualificazione urbana denominato “PRU IP-6 OSPIZIO” con valenza di PUA di iniziativa pubblica in Comune di Reggio Emilia dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

5. Proposte di controdeduzione

Le proposte di controdeduzione ai pareri, alle osservazioni, anche formulate in sede di parere dalla Provincia, sono riportate nel sub-allegato alla presente relazione “Sub-allegato A4: proposte di controdeduzione”.

6. Elenco elaborati

Gli elaborati che completano la presente “Relazione di controdeduzione” (A) sono i seguenti:

- Sub-allegato A1: pareri
- Sub-allegato A2: osservazioni
- Sub-allegato A3: Decreto Presidente Provincia di Reggio Emilia n. 33/2024
- Sub-allegato A4: proposte di controdeduzione



Sub-allegato A1
pareri

1. Pareri

Nel presente sub-allegato A1 si riportano in forma integrale i pareri ricevuti in merito alla “VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO PRU_IP-6 OSPIZIO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D’INIZIATIVA PUBBLICA”

Si evidenzia che, come riportato nella Relazione di controdeduzione, sono pervenuti i seguenti pareri e comunicazioni:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l’ambiente e l’energia dell’Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2024/17118 del 29/01/2024; parere favorevole alle seguenti condizioni inerenti l’inquinamento acustico:

“1. Le attività di carico e scarico delle merci per le attività commerciali potranno essere effettuate solo nel periodo diurno, ovvero dalle 06:00 alle 22:00. Considerato che viene richiamata la presenza di una schermatura data da un muro in direzione del ricettore scolastico “Elsa Morante” non individuabile nelle tavole di progetto, si fa presente che dovrà essere presente tale o analoga schermatura qualora fosse stata inserita anche nel modello previsionale per la verifica del rispetto dei limiti acustici.

2. A seguito degli usi futuri effettivi dei fabbricati, l’installazione di impianti e/o sorgenti sonore significative (compresi eventuali impianti di condizionamento) nonché la variazione di quanto già previsto nella previsione presentata, dovrà avvenire previa verifica dell’impatto acustico che le stesse andranno a determinare presso i recettori circostanti esistenti o futuri, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla zonizzazione acustica comunale.

3. Dovranno essere attuati gli interventi di mitigazione previsti nella documentazione di impatto acustico.

4. Dovrà essere adottata la variante alla classificazione acustica secondo quanto sopraindicato, in riferimento ai blocchi 4 e 5, all’area di parcheggio e al padiglione Busetti”;

- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0125193 del 10/10/2023; parere favorevole a condizione che sia rispettato quanto segue:

1. Gli spazi verdi ed parchi urbani attrezzati siano mantenuti in buone condizioni di qualità, pulizia e manutenzione ponendo particolare attenzione alla tipologia dell’arredo urbano accessibile anche alle fasce deboli della popolazione, l’insieme di tali funzioni è un’attrattiva dal punto di vista sociale.

2. Le essenze erbacee, arboree e arbustive da piantumare dovranno avere una spiccata capacità di captazione delle sostanze inquinanti, tale scelta dovrà essere ampliata a specie che hanno evidenziato, oltre alle capacità di mitigazione ambientale sopra richieste, anche un’elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bioclimatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idroesigenti.

L’azione concomitante della messa a dimora di piante ed arbusti adulti oltre all’attenzione nella ricerca di materiali costruttivi sia per gli edifici che per le pavimentazioni sono caratteristiche che serviranno anche per contrastare il fenomeno dell’isola di calore, in adesione con le politiche esistenti del comune di Reggio Emilia (urbanproof, PUMS, Biciplan, ecc...).

3. Tutti gli innesti / intersezioni con gli altri assi viari (rotatoria) dovranno prevedere corsie privilegiate (e relativa segnaletica) in sicurezza per le utenze deboli.

4. Dovrà essere prevista una zona dedicata al parcheggio delle biciclette.

5. All’interno della zona del supermercato dovrà essere evidenziata un’area dedicata alla raccolta dei rifiuti, si ricorda che deve essere recintata, su pavimentazione lavabile e disinfettabile.

6. Ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi edilizi con piani interrati o seminterrati) deve essere valutata da tecnici competenti e deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati, al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque”.

Nel parere si ricorda inoltre l’importanza dei percorsi esterni che sono essenziali per garantire a tutti un’agevole mobilità. E’ necessario prestare attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere. La pavimentazione deve essere coerente e compatta, antiscivolo e uniforme;

- Consorzio di Bonifica dell’Emilia Centrale, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n.

252392 del 26/10/2023 del 21/09/2023, ad esito favorevole nella fase urbanistica per la realizzazione del PRU;

- IRETI, prot. n. RT012853-2023-P del 28/09/2023 parere favorevole di fattibilità con riferimento alle opere fognarie, nel parere si segnala che il futuro progetto edilizio dovrà essere redatto conformemente alle specifiche tecniche aggiornate di IRETI;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 28887 del 20/10/2023; parere espresso in riferimento agli aspetti di tutela archeologica in cui si conferma il parere espresso nel 2014 in sede di POC e si ritiene necessario che vengano eseguite verifiche archeologiche preliminari, nella forma di sondaggi a campione nell'area tali da poter documentare la stratigrafia presente nell'area di progetto;
- Aeronautica Militare, Comando 1^a Regione Aerea, prot. n. 20532 del 18/09/2023 Nulla Osta relativamente agli aspetti demaniali di interesse della F.A. scrivente all'esecuzione dell'intervento in progetto;
- Snam Rete Gas, Centro di Reggio Emilia, prot. n. 324 del 08/09/2023, in cui si segnala che le opere ed i lavori in progetto non interferiscono con impianti di proprietà di Snam Rete Gas;
- Ministero dell'Interno, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, prot. n. 17185 del 17/10/2023 parere di massima favorevole, ferma restando l'attivazione delle procedure di Prevenzione Incendi di cui al DPR n. 151/2011, secondo le modalità previste dal DM 07/08/2012.
- Regione Emilia-Romagna, Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n. 223533 del 21/09/2023, in cui si rileva che lo scrivente Servizio regionale non ha, per legge, competenze da esprimere nel procedimento in esame e che conseguentemente in nessun caso possono ricollegarsi gli effetti previsti dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 alla mancata partecipazione alla Conferenza di servizi per la raccolta dei pareri degli Enti convocata dal Comune;
- Ferrovie Emilia-Romagna srl, prot. n. 4806 del 30/08/2023, in cui si prende atto che la Variante al PRU interessa aree che risultano ubicate a una distanza superiore a 30 metri dalla rotaia più vicina e quindi all'esterno della fascia di rispetto ferroviaria di cui al DPR n. 753/80 art.49 e non risulta interessare aree ferroviarie in gestione a FER, e si rileva che FER non ha titolo e competenze per esprimere il parere di merito sull'intervento da realizzare;
- e-distribuzione spa, prot. n. 1019025 del 19/09/2023, che provvede all'invio delle tavole aggiornate delle reti elettriche 15 kV necessarie per soddisfare la futura elettrificazione del comparto in progetto; l'aggiornamento del progetto si rende necessario sia per adeguare la vecchia tavola del 2015, sia per integrare l'intervento al piano di investimenti PNRR che consentirà l'aumento della resilienza della rete elettrica nel comune di Reggio Emilia;



Rif. Comune Delibera CC 172 del 27/07/2023
Rif. A.R.P.A. prot n° 142703 del 21/08/2023
Ns. rif. 30755/23

COMUNE DI REGGIO EMILIA
Area Programmazione Territoriale
Servizio Rigenerazione Urbana
comune.reggioemilia@cert.provincia.re.it

OGGETTO: Adozione della variante al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU-IP-6 Ospizio" avente valore di piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica; attuatore società Cooperativa Conad Centro Nord s.c
Parere reso in conferenza di servizi asincrona ai sensi dell' ex art. 14 ter e seguenti della legge n. 241/1990).

Il 27/07/2023 con delibera di Giunta Comunale n. 172 è stata adottata la variante al PRU IP-6 Ospizio, in recepimento di quanto indicato nella scheda POC con riduzione della capacità edificatoria e recepimento delle funzioni insediabili come da PSC.

Il PUG 2030 riporta l'area di PRU come Ambito di Riqualificazione Strategica con le medesime condizioni di sostenibilità dell'intervento come erano quelle del POC 1^ variante del 2015.

Nella documentazione presentata si attesta che la variante è conforme agli strumenti urbanistici generali di PSC e RUE e del PUG.

Il nuovo progetto in variante diminuisce fortemente la superficie di progetto complessiva che passa da 24.849 a 12.960 mq, di cui 11.860 per funzioni private e 1.100 mq per il Polo dei Servizi territoriali e la nuova biblioteca.

L'area di intervento è a Sud della Via Emilia, un comparto di superficie reale pari a 51.770 mq .

In seguito alla demolizione di tutti gli edifici pertinenti alla casa di riposo risalenti alla metà del '900, con esclusione del padiglione Busetti (edificio vincolato) e del nuovo edificio per anziani, attualmente l'area si presenta ineditata.

Il progetto prevede di suddividere l'area in tre lotti edificabili e sei edifici tra loro contigui, oltre alla relative opere di urbanizzazione ed aree private di uso pubblico.

Il piano prevede la realizzazione di:

- Struttura commerciale di vendita alimentari (lotto 3 fabbricato 1) prevista su un unico livello, con lo spazio di carico sul retro, in parte coperto in galleria e delimitato da un alto muro di cinta, al fine di "non vedere" gli spazi di servizio;
- Negozi commercio non alimentari e funzioni di servizio terziarie (lotto 3 fabbricato 2). L'edificio è articolato su 2 livelli, con attività di servizio tipo "living" o di ristorazione;
- Esercizio commerciale di vicinato (lotto 3 fabbricato 3);
- Funzioni di servizio e terziarie (lotto 2 fabbricati 4 e 5). La torre per uffici è prevista con un massimo di 5 piani fuori terra, allineate all'altezza del quartiere "Don Pasquino Borghi" e della residenza per anziani;
- Polo Territoriale e nuova biblioteca comunale (lotto 3 fabbricato 2 piano primo). La realizzazione delle dotazioni territoriali, ovvero degli spazi pubblici per la nuova Biblioteca di Quartiere e per il Polo dei Servizi Territoriali del Comune è prevista con accessi indipendenti dai porticati a piano terra e gli spazi si svilupperanno solo al primo livello al di sopra delle attività commerciali, con ampie e profonde vedute verso il parco e la via Emilia;
- Parcheggi (lotto1) anche interrati;
- Sistemazione stradale e riqualificazione della via emilia fronte PRU;

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Area Prevenzione Ambientale Ovest

Servizio Territoriale di Reggio Emilia – Distretto di Reggio Emilia

via Amendola, 2 - 42122 Reggio Emilia | tel 0522.336011 | re-urp@arpae.it | pec: aore@cert.arpae.emr.it

Sede legale Arpae: Via Po, 5 - 40139 Bologna | tel 051.6223811 | pec: dirgen@cert.arpae.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

- Realizzazione di nuova rotatoria sull'incrocio tra Via Emilia Ospizio, Via Amendola, Via Doberdò ed il futuro accesso al PRU.

Sono inseriti nel PRU gli edifici esistenti "Busetti" e "Alloggi per Anziani" a cui sono stati assegnati rispettivamente i lotti 5 e 4.

Rispetto alle previsioni urbanistiche del P.R.U. approvato è già stata effettuata la demolizione degli edifici esistenti, ma non sono state realizzate le urbanizzazioni.

Gli usi previsti sono: funzioni commerciali e terziarie (medio-grandi strutture di vendita $A < 2.500 \text{ mq Sv}$ e medio-piccole strutture di vendita $NA < 1.000 \text{ mq Sv}$), funzioni di servizio complementari alla residenza, pubblici esercizi, servizi e attrezzature di interesse collettivo.

L'area di comparto è servita da tutte le reti infrastrutturali, compreso il teleriscaldamento, ed è lambita sul lato ovest lungo la viabilità di accesso alla casa anziani da una rete MT interrata e da una condotta di adduzione gas con grado di rilevanza alto.

Impatti ambientali contenuti negli elaborati progettuali

Clima/ impatto acustico

L'area in cui ricade il comparto di riqualificazione è inserita in classe III – Aree di tipo misto,, ad eccezione della fascia dei primi 50 m dalla via Emilia (o tale da ricomprendere il primo fronte edificato entro tale distanza) che è invece in classe IV – Aree di intensa attività umana. Il comparto inoltre confina direttamente con un ambito scolastico di classe I posto sull'incrocio tra via Emilia e viale Primo Maggio, con un parco e un ulteriore ambito scolastico entrambi in classe I a sud. Metà del comparto rientra inoltre all'interno della fascia "B" dell'infrastruttura ferroviaria FER in base a quanto indicato dal DPR 459/98, in cui sono ammessi per la linea ferroviaria livelli non superiori a 65 dBA diurni e 55 dBA notturni. La via Emilia è classificata ai fini acustici come una strada di tipo Db (strada urbana di scorrimento) cui compete secondo quanto dettato dal DPR 142/04 una fascia di pertinenza acustica di 100 metri, sui due lati della carreggiata, con limiti di 65 dBA di giorno e 55 dBA di notte; in corrispondenza di scuole, ospedali, case di cura e riposo valgono invece i limiti della classe I.

Le funzioni previste all'interno del comparto attuativo sono prevalentemente direzionali commerciali, tuttavia considerata la vicinanza di ambiti di classe I e considerata la presenza di alloggi per anziani nel lotto 4, il TCA ritiene corretto considerare in classe IV solo la zona più a ridosso della via Emilia, ovvero l'area del parcheggio principale del comparto di fronte alla via Emilia.

I blocchi 4 e 5 e il padiglione Busetti sono compresi entro la fascia dei primi 50 m dalla strada e pertanto il TCA ritiene necessario classificare acusticamente in modo omogeneo questi edifici, estendendo la fascia di classe IV in modo tale da ricomprendere l'area del parcheggio principale del comparto di fronte alla via Emilia.

Le sorgenti acustiche considerate rilevanti ai fini previsionali sono dunque quelle esterne agli edifici rappresentate da:

- UTA per climatizzazione (identificata con sigla S1)
- Gruppi frigo (S2)
- Operazioni di carico scarico merci presso il passo carraio dell'edificio per commercio alimentare (S3)
- Transiti di autovetture nel parcheggio (tratti T1)
- Transiti di mezzi pesanti per il conferimento merci (Tratti T2)
- Aree di parcheggio collocate all'interno del PRU (sigla P)

Si sottolinea che il progetto prevede l'accesso per le merci dal passo carraio, solo nel periodo diurno, posto ad

ovest, schermato da un muro a tutta altezza in direzione del ricettore scolastico a est del comparto e da una copertura a tettoia utile anche per alloggio impianti tecnologici che scherma le aree in direzione degli edifici residenziali. Le operazioni di carico scarico saranno effettuate presso banchina posta all'interno della proprietà in corrispondenza del passo carraio sud dell'edificio 1.

Lo stato attuale dell'area, contenuto nello Studio Previsionale, mostra come all'interno del comparto sia prevalente il contributo del traffico stradale sulla via Emilia.

Sono previsti alcuni interventi di mitigazione:

- sul lato sud del comparto gli impianti tecnologici saranno posizionati in area delimitata sui 4 lati da schermatura fonoisolante che avrà altezza almeno 1 m superiore all'altezza massima degli impianti; gli impianti saranno comunque posti in area interna aperta e schermati dalle pareti del fabbricato.
- i punti di raccolta dei carrelli per la spesa a servizio del supermercato si collocheranno solo nel parcheggio principale PA1: tale accorgimento consentirà di garantire una maggiore tutela acustica nei confronti degli edifici ad uso residenziale.

I calcoli effettuati dal TCA tramite modello previsionale mostrano contributi acustici poco influenti sul clima acustico esistente (residuo) in corrispondenza dei ricettori vicini, in quanto si prevede sempre rispettato, in facciata agli stessi, il limite di immissione differenziale ed il limite di immissione diurno/notturno proprio della classe acustica assegnata. Alcune situazioni di superamento dei limiti di immissione sono imputabili interamente al rumore stradale già allo stato attuale derivante dalla via Emilia (rumore residuo), in particolare per la scuola materna "La Villetta" che per l'"ex padiglione Esquirol".

Qualità dell'aria e Inquinamento Atmosferico

Negli elaborati presentati si dichiara che la qualità dell'aria è quella tipica dell'agglomerato urbano e si attesta che non subirà peggioramenti significativi dovuti all'intervento.

Per ridurre gli impatti sul sistema aria il progetto si pone obiettivo di emissioni zero con inserimento di una elevata quota di pannelli fotovoltaici in copertura, edifici a bassa dispersione energetica, impianti ad alto rendimento con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, oltre alla messa a dimora di essenze arboree nel parco Ippocastani fuori comparto. L'area è inoltre servita da teleriscaldamento.

Acque reflue e reti di fognatura

Il sistema fognario prevede la realizzazione di reti separate e di sistemi utili a ritardare la portata di picco in occasione di piogge critiche al fine di concorrere al rispetto del principio di invarianza idraulica. I collettori saranno allacciati alle reti fognarie esistenti a servizio del comparto.

Il sistema di drenaggio delle acque di dilavamento dei piazzali e delle strade è improntato sul ritardo massimo dell'immissione in rete fognaria delle portate sfruttando le aiuole a margine della strada per ricavarne celle a bioritenzione idrica in grado di assorbire naturalmente la maggior parte degli eventi piovosi e di decapitare i picchi degli eventi più intensi ritardandone il rilascio in rete. Sono previste anche pavimentazioni drenanti con cunette di scolo inverdite ai lati dei parcheggi e tetti verdi.

La localizzazione dei recapiti più idonei, la tipologia degli impatti e di eventuali sistemi di laminazione verrà meglio concordata con l'ente gestore in sede di progettazione esecutiva.

Suolo e sottosuolo

Linee elettriche

Tutte le linee elettriche ad alta e bassa tensione vengono interrate in modo da ottenere il rispetto del limite di campo magnetico già a 2 metri di distanza.

In conclusione, esaminata la relazione tecnica e gli elaborati presentati,

Esaminato il Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale inserito nel progetto,

si esprime **PARERE FAVOREVOLE** per quanto di competenza, alle seguenti condizioni:

1. Le attività di carico e scarico delle merci per le attività commerciali potranno essere effettuate solo nel periodo diurno, ovvero dalle 06:00 alle 22:00. Considerato che viene richiamata la presenza di una schermatura data da un muro in direzione del ricettore scolastico "Elsa Morante" non individuabile nelle tavole di progetto, si fa presente che dovrà essere presente tale o analoga schermatura qualora fosse stata inserita anche nel modello previsionale per la verifica del rispetto dei limiti acustici.
2. A seguito degli usi futuri effettivi dei fabbricati, l'installazione di impianti e/o sorgenti sonore significative (compresi eventuali impianti di condizionamento) nonché la variazione di quanto già previsto nella previsione presentata, dovrà avvenire previa verifica dell'impatto acustico che le stesse andranno a determinare presso i recettori circostanti esistenti o futuri, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla zonizzazione acustica comunale.
3. Dovranno essere attuati gli interventi di mitigazione previsti nella documentazione di impatto acustico.
4. Dovrà essere adottata la variante alla classificazione acustica secondo quanto sopraindicato, in riferimento ai blocchi 4 e 5, all'area di parcheggio e al padiglione e "Busetti".

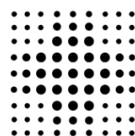
IL TECNICO ISTRUTTORE

Monica Sala
Costi Alessandro (acustica)

La Responsabile del Servizio

Dott.ssa Adriana Pirozzi

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia
IRCCS Istituto in tecnologie avanzate e modelli assistenziali in oncologia
Dipartimento di Sanità Pubblica
Servizio Igiene e Sanità Pubblica



Spett. Comune di Reggio Emilia
via Emilia San Pietro n.12
alla c.a del Responsabile del
Servizio Rigenerazione Qualità Urbana
comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

e p.c. All'ARPAE di Reggio Emilia

OGGETTO: approvazione della variante al PRU – programma di riqualificazione urbana – denominato “PRU-IP- 6 Ospizio” avente valore di PUA di iniziativa pubblica, da realizzarsi in via Emilia ospizio nel Comune di Reggio Emilia.

Vista l'adozione della Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 172 del 27/07/2023 in merito alla variante al Programma di Riqualificazione Urbana denominato PRU IP-6 “OSPIZIO”, da attuarsi come piano d'iniziativa pubblica;

Valutati gli elaborati tecnici presentati.

Lo scrivente Servizio di Igiene e Sanità Pubblica esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla variante al PRU denominato “PRU-IP- 6 Ospizio” avente valore di PUA di iniziativa pubblica, da realizzarsi in via Emilia ospizio nel Comune di Reggio Emilia a condizione che vengano rispettate le seguenti osservazioni:

1. Gli spazi verdi ed parchi urbani attrezzati siano mantenuti in buone condizioni di qualità, pulizia e manutenzione ponendo particolare attenzione alla tipologia dell'arredo urbano accessibile anche alle fasce deboli della popolazione, l'insieme di tali funzioni è un attrattiva dal punto di vista sociale.
2. Le essenze erbacee, arboree e arbustive da piantumare dovranno avere una spiccate capacità di captazione delle sostanze inquinanti, tale scelta, dovrà essere ampliata a specie che hanno evidenziato, oltre alle capacità di mitigazione ambientale sopra richieste, anche un'elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bio-climatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idro-esigenti.

L'azione concomitante della messa a dimora di piante ed arbusti adulti oltre all'attenzione nella ricerca di materiali costruttivi sia per gli edifici che per le pavimentazioni sono caratteristiche che serviranno anche per contrastare il fenomeno dell'isola di calore, in adesione con le politiche esistenti del comune di Reggio Emilia (urbanproof, PUMS, Biciplan ecc...).

Servizio Igiene e Sanità Pubblica - info.igienepubblica@ausl.re.it
Sede Reggio Emilia : igienepubblica@pec.ausl.re.it
Sede Scandiano: sanitapubblicascandiano@pec.ausl.re.it
Sede Montecchio: sanitapubblicamontecchio@pec.ausl.re.it
Sede Castelnovo Monti : sanitapubblicacastelnovomonti@pec.ausl.re.it
Sede Correggio : sanitapubblicacorreggio@pec.ausl.re.it
Sede Guastalla : sanitapubblicaguastalla@pec.ausl.re.it

Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia
Sede Legale: Via Amendola, 2 - 42122 Reggio Emilia
T. +39.0522.335.111 – Fax +39.0522.335.205
www.ausl.re.it
C.F. e Partita IVA 01598570354



3. Tutti gli innesti / intersezioni con gli altri assi viari (rotatoria) dovranno prevedere corsie privilegiate (e relativa segnaletica) in sicurezza per le utenze deboli.
4. Dovrà essere prevista una zona dedicata al parcheggio delle biciclette.
5. All'interno della zona del supermercato dovrà essere evidenziata un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti, si ricorda che deve essere recintata, su pavimentazione lavabile e disinfettabile.
6. Ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi edilizi con piani interrati o semi-interrati) deve essere valutata da tecnici competenti e deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati, al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque.

Si ricorda l'importanza dei percorsi esterni che sono essenziali per garantire a tutti un'agevole mobilità. E' necessario prestare attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere. La pavimentazione deve essere coerente e compatta, antiscivolo e uniforme. E' possibile utilizzare pavimentazioni con caratteristiche differenti per fornire informazioni tattili, in particolare per i non vedenti. L'utilizzo di pavimentazioni grigliate devono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni ecc.. L'eventuale presenza di soglie non deve ostacolare il passaggio della carrozzina, né creare occasione d'inciampo. Il dislivello massimo ammesso è di 2,5cm, che comunque crea disagio, deve essere il più possibile raccordato ed arrotondato per facilitare il passaggio.

Il Tecnico del
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
(T. di P. Cinzia Camurri)

Il Direttore del
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
(Dott.ssa Emanuela Bedeschi)



CONSORZIO di BONIFICA dell'EMILIA CENTRALE

Corso Garibaldi n. 42 42121 Reggio Emilia – Tel. 0522443211- Fax 0522443254- c.f. 91149320359
protocollo@pec.emiliacentrale.it

Spettabile
COMUNE DI REGGIO EMILIA
Area Programmazione territoriale e progetti
speciali - Servizio Rigenerazione Urbana.

comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Rif. seg. 42199

cc: marco.bertani@comune.re.it

cc: marina.parmiggiani@comune.re.it

Oggetto: Conferenza di servizi asincrona ex art.14 ter e seguenti della l. n. 241/1990 e s.m., per raccolta pareri ex artt. 35, comma 4, l.r. n. 20/2000 in merito all'adozione della Variante al programma di riqualificazione urbana (PRU) denominato "PRU_ip-6 Ospizio" avente valore di piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica. Parere di competenza.

Premesso che:

- l'Arch. Iori Elisa, responsabile del procedimento del Comune di Reggio Emilia, ha comunicato l'indizione e la convocazione della Conferenza di Servizi asincrona per l'esame della variante al PRU IP-6 OSPIZIO che si svolgerà nell'osservanza e secondo le modalità procedurali di cui all'articolo 14 ter e seguenti della L.241/1990 e all'articolo 35 della L.R. n. 20/2000,
- Il Consorzio è stato invitato a trasmettere le proprie determinazioni in merito al progetto in oggetto e in relazione all'art. 5 comma 6 della L.R.20/2000, formulate in termini di assenso o dissenso congruamente motivate esplicitando in maniera chiara ed analitica eventuali modifiche necessarie ai fini dell'assenso entro il termine perentorio di 60 giorni dalla convocazione,
- Il Consorzio di bonifica ha esaminato gli elaborati caricati sul sito https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/pru/pru_ip-6-ospizio/, in particolare:
 - Tav 25 - 3854D RID-idraulica del 06/08/2015,
 - Tav 24 - 3854D RCA-revZ2 - relazione ambientale (agg. nov. 2016 per la DGR 1300 del 2016)
- la D.G.R. n.1300 del 31/07/2016, paragrafo 5.2.,
- l'area per il nuovo intervento è collocata nelle mappe di pericolosità del Reticolo Secondario di Pianura (R.S.P.) del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e ricade nello scenario di pericolosità P2 (alluvioni poco frequenti aventi tempo di ritorno da 50 a 200 anni).

Considerato che:

- la relazione ambientale è stata aggiornata in merito alle disposizioni specifiche inserite nella predetta D.G.R., §5 (Reticolo Secondario di Pianura – RSP).

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente Ente, esprime, per quanto di competenza e fatti salvi i diritti di terzi, parere positivo in questa fase urbanistica alla realizzazione del PRU denominato IP-6 OSPIZIO.

Per ogni informazione tecnica si prega di contattare l'Ing. Matteo Giovanardi – 0522 443122 – mgiovanardi@emiliacentrale.it

Distinti saluti.

IL DIRETTORE GENERALE
Avv. Domenico Turazza

Cod. Fisc. 80151690379 – Codice IPA **OEA59A**

A Comune di Reggio Emilia
Area Programmazione territoriale e progetti speciali
comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

(ns. prot. 23136 del 21.08.2023)

Tutela archeologica- Conferma parere.

Eventuali varianti al progetto qui approvato dovranno essere preventivamente sottoposte ad autorizzazione.

Qualora venissero rinvenute evidenze di interesse archeologico nel corso di tali verifiche, questo Ufficio si riserva di formulare ulteriori prescrizioni di tutela in merito.

La presente non sostituisce ogni altra necessaria autorizzazione o nulla osta non di competenza della Scrivente.

Distinti saluti.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Francesca Tomba

firmato digitalmente da:

FRANCESCA TOMBA

O=MiC

C= IT

Responsabile dell'istruttoria:

Dott.ssa Annalisa Capurso, funzionaria archeologa

annalisa.capurso@cultura.gov.it



Aeronautica Militare
Comando 1^a Regione Aerea

P.d.C. Dott.ssa Campanella-02/73902041

COMUNE DI REGGIO EMILIA

OGGETTO: *Prat. 1623/2023/CS: PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA "PRU_IP-6 OSPIZIO" NEL COMUNE DI REGGIO EMILIA.*

e, per conoscenza:

COMANDO LOGISTICO – Serv. Infrastrutture - V. le Università, 4 – 00185

ROMA

Riferimento: Foglio N. 203584 datato 21/08/2023.

1. *L'intervento in epigrafe, quale descritto nella documentazione pervenuta con il foglio in riferimento, non interferisce né con sedimi/infrastrutture intestati a questa Forza Armata né con Servitù prediali o Militari (D.Lgs. 66/2010 art. 320 e segg.) a loro servizio.*
2. *Pertanto Nulla Osta relativamente ai soli aspetti demaniali di interesse di questa F.A. all'esecuzione dell'intervento di cui sopra.*

d'ordine

IL CAPO UFFICIO TERR. E PATRIMONIO f.f.
(T.Col. G.A.r.n. Francesco FRACASSI)



energy to inspire the world

Spett.
Comune di Reggio Emilia
Servizio Rigenerazione Urbana
Via Emilia San Pietro 12
42121 Reggio Emilia
PEC: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

Reggio Emilia, 08/09/2023
DI-CEOR/C.RE/RIC. Prot. 324
Prot. EAM70716

Oggetto: CONFERENZA DI SERVIZI ASINCRONA EX ART. 14 TER E SEGUENTI DELLA L. N. 241/1990 E S.M., PER RACCOLTA PARERI EX ARTT. 35, COMMA 4, L.R. N.20/2000 IN MERITO ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO "PRU_IP-6 OSPIZIO" AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PUBBLICA.

Con riferimento alla Vostra nota prot. N. PG 2023/0203584 del 21/08/2023, Vi comunichiamo che, sulla base della documentazione progettuale da Voi inoltrata, è emerso che le opere ed i lavori di che trattasi NON interferiscono con impianti di proprietà della scrivente Società.

Ad ogni buon fine, in considerazione della peculiare attività svolta dalla scrivente Società, inerente il trasporto del gas naturale ad alta pressione, è necessario, qualora venissero apportate modifiche o varianti al progetto analizzato, che la scrivente Società venga nuovamente interessata affinché possa valutare eventuali interferenze del nuovo progetto con i propri impianti in esercizio.

Si evidenzia, infine, che in prossimità degli esistenti gasdotti nessun lavoro potrà essere intrapreso senza una preventiva autorizzazione della scrivente Società e che, in difetto, Vi riterremo responsabili di ogni e qualsiasi danno possa derivare al metanodotto, a persone e/o a cose.

Distinti Saluti.

Centro di Reggio Emilia
Manager
Rosario La Pira

MODULARIO
V.F. - 1

MOD. 1/VF

*Ministero dell'Interno*

Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile

**Comando Provinciale Vigili del Fuoco
REGGIO EMILIA**

Reggio Emilia, data del protocollo

Area III
Prevenzione IncendiAl Comune di Reggio Emilia
via pec

OGGETTO: Conferenza dei servizi asincrona ex art. 14 ter e seguenti della L.N. 241/90 e s.m. per raccolta pareri artt. 35 comma 4 L.R. 20/2000 in merito all'adozione della variante al programma di riqualificazione urbana (PRU) denominato "PRU IP-6 Ospizio" avente valore di piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica - RISCONTRO.

Con riferimento alla Conferenza dei Servizi in oggetto, pervenuta in data 21.08.2023, acquisita agli atti con prot. n. 13578, questo Comando, per quanto di quanto di competenza, esprime parere di massima favorevole, ferma restando la l'attivazione delle procedure di Prevenzione Incendi di cui al DPR 151/2011, secondo le modalità previste dal D.M. 07.08.2012.

Il Responsabile dell'Istruttoria tecnica
(Ing. Salvatore CONCOLINO)

(firmato digitalmente ai sensi art. 21 D. Lgs. 82/2005)

CONCOLINO SALVATORE
MINISTERO
DELL'INTERNO/80219290584
13.10.2023 13:12:52
GMT+01:00Il Comandante Provinciale
(Ing. Antonio ANNECCHINI)

(firmato digitalmente ai sensi art. 21 D. Lgs. 82/2005)

ANNECCHINI ANTONIO
MINISTERO
DELL'INTERNO
16.10.2023 15:43:05
GMT+01:00

DIREZIONE GENERALE CURA DEL
TERRITORIO E DELL'AMBIENTE



AREA VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE E AUTORIZZAZIONI

IL RESPONSABILE

ING. DENIS BARBIERI

POSTA PEC

Comune di Reggio Emilia
Servizio Rigenerazione Urbana
comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

OGGETTO: Conferenza di Servizi asincrona ex art.14 ter e seguenti della l. n. 241/1990 e s.m., per raccolta pareri ex artt. 35, comma 4, l.r. n. 20/2000 in merito all'adozione della variante al programma di riqualificazione urbana (PRU) denominato "pru ip-6 ospizio" avente valore di piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica.

In riferimento alla vostra nota del 21/08/2023, acquisita dalla Regione Emilia-Romagna al prot. 21/08/2023.820978.E, con cui si convoca la Conferenza dei servizi in oggetto, ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/1990, si rileva che lo scrivente Servizio regionale non ha, per legge, competenze da esprimere in tale procedimento e che conseguentemente in nessun caso possono ricollegarsi gli effetti previsti dell'art. 14-bis della L. 241/1990 alla mancata partecipazione alla Conferenza di cui all'oggetto.

Cordiali saluti

Ing. Denis Barbieri
(nota firmata digitalmente)

Bologna, 19/09/2023

BS nota comune Reggio Emilia

Copia analogica a stampa tratta da documento informatico identificato dal numero di protocollo indicato, sottoscritto con firma digitale predisposto e conservato presso l'Amministrazione in conformità al DLgs 82/2005 (CAD) e successive modificazioni

Viale della Fiera, 8
40127 Bologna

tel 051.527.6953
fax 051.527.6095

Email: vipsa@regione.emilia-romagna.it
PEC: vipsa@postacert.regione.emilia-romagna.it

	INDICE	LIV. 1	LIV. 2	LIV. 3	LIV. 4	LIV. 5	ANNO	NUM	SUB.
a uso interno: DP/	Classifi. 1310	550	180	40			Fasc. 2023	1	

**COMUNE DI REGGIO EMILIA**

Area Programmazione Territoriale e progetti speciali

Servizio Rigenerazione Urbana

via Emilia San Pietro, 12

42121 Reggio Emilia

PEC: comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

e.p.c.

Regione Emilia Romagna

Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente

Settore Trasporti Infrastrutture e Mobilità Sostenibile

Area Trasporto Pubblico e Mobilità Sostenibile

Viale Aldo Moro, 30

40127 Bologna

PEC: trasportopubblico@postacert.regione.emilia-romagna.it

Oggetto: Conferenza di Servizi asincrona, ex art.14 ter e seguenti della L.N. 241/1990 e s.m., per raccolta pareri ex art.35, comma 4, L.R. n.20/2000 in merito all'adozione della variante al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU_IP-6 Ospizio" avente valore di Piano Urbanistico Attuativo d'Iniziativa Pubblica.

Comunicazione di non competenza

Nell'ambito della Conferenza di Servizi in oggetto, di cui alla Vs. nota prot. 0203584 del 21/08/2023 relativa alla variante al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU_IP-6 Ospizio" a Reggio Emilia.

Vista la soluzione progettuale proposta negli elaborati resi disponibili in conferenza, si prende atto che:

- la variante al PRU oggetto della conferenza interessa aree che risultano ubicate a una distanza superiore a 30 m dalla rotaia più vicina e quindi all'esterno della fascia di rispetto ferroviaria di cui al DPR753/80 (art.49);

GT/lf

- la variante al PRU oggetto della conferenza non risulta interessare aree ferroviarie in gestione a FER.

In considerazione di quanto sopra esposto, non avendo titolo e competenze per esprimere il parere di merito sull'intervento da realizzare, si chiede l'esclusione dall'elenco dei partecipanti alla presente conferenza dei servizi.

Distinti saluti.

Stefano Masola
Direttore Generale
FERROVIE EMILIA ROMAGNA S.R.L.
(Firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da: MASOLA STEFANO
Data: 30/08/2023 14:59:14



Infrastrutture e Reti Italia
Area Regionale Emilia Romagna
Unità Territ. Reggio Emilia - Unità Tecnici

Via Ombrone 2 - 00198 Roma - Italia
T +39 06 83051

E-DIS-19/09/2023-1019025

COMUNE DI REGGIO EMILIA
comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it

DIS/EMR/UT-RE/TEC

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Oggetto: CONFERENZA DEI SERVIZI ASINCRONA - "PRU_IP-6 OSPIZIO" - AGGIORNAMENTO
TAVOLA RETE ELETTRICA E-DISTRIBUZIONE

In seguito ad incontro effettuato in data 18/09/2023 con Ing. Marco Leurini e Arch. Edoardo Porto del Centro Cooperativo di Progettazione, si inviano le tavole aggiornate delle reti elettriche 15 kV necessarie per soddisfare la futura elettrificazione del comparto in oggetto.

Il nuovo percorso previsto si svilupperà a partire dalla cabina esistente presso il "Centro Anziani" percorrendo l'attuale pista pedonale e continuando nel tratto A - B ad una distanza di circa 2 mt. dal confine, fino a Via Primo Maggio.

L'aggiornamento del progetto si rende necessario sia per adeguare la vecchia tavola del 2015, sia per integrare l'intervento al piano di investimenti PNRR che consentirà l'aumento della resilienza della rete elettrica nel comune di Reggio Emilia.

Il nostro tecnico Marco Pellacini tel. 329-4305904, mail marco.pellacini@e-distribuzione.com rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Distinti saluti

SIMONE LOMBARDI

Il Responsabile

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia S.p.A. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 37001 - ISO 45001 - ISO 50001

Questo messaggio è destinato esclusivamente al seguente uso: **CONFIDENZIALE**

e-distribuzione SpA - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma e Codice fiscale 05779711000 - R.E.A. 922436 - Società partecipante al Gruppo IVA Enel con P.I. 15844561009 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel SpA





Parma 28/09/2023
Prot. RT012853-2023-P

Spett.li
Comune di Reggio Emilia
comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it
ATERSIR
dgatersir@pec.atersir.emr.it

Oggetto: PRU_IP-6 OSPIZIO.

Relativamente all'oggetto, esaminata la documentazione di progetto disponibile, si esprime parere favorevole di fattibilità.

Con riferimento alle opere fognarie, si segnala che il futuro progetto edilizio dovrà essere redatto conformemente alle specifiche tecniche aggiornate di Ireti (si allega a titolo informativo un po' di materiale fornito attualmente per la presentazione di richiesta di parere edilizio).

Tale parere ha validità di dodici mesi dalla data di rilascio e, decorso tale termine, dovrà essere presentata a Ireti nuova richiesta di emissione.

Per eventuali chiarimenti, è possibile contattare l'Ing. Giuliano Scaravelli telefonicamente (348-7718651) o tramite posta elettronica (Giuliano.Scaravelli@ireti.it).

Distinti saluti.

UO Pianificazione Operativa, Reporting e Permessi

Il Responsabile

Ing. Fabio Bignone

Scaravelli

IRETI S.p.A.

Sede legale:
Via Piacenza, 54 – 16138 Genova

Registro imprese di Genova,
C.F. 01791490343
Capitale Sociale Euro 196.832.103.00 i.v.
REA: GE-481595 (CCIAA GE)

Società a Socio unico
Società partecipante al Gruppo IVA Iren
Partita IVA del Gruppo 02863660359

Società sottoposta a direzione
e coordinamento dell'unico socio Iren S.p.A.
C.F. 07129470014

Pec: ireti@pec.ireti.it
ireti.it
T010 5586664

Via Piacenza 54
16138 **Genova**
F010 5586284

Strada Pianezza 272/A
10151 **Torino**
F011 0703539

Via Schiantapetto 21
17100 **Savona**
F019 84017220

Strada S.Margherita 6/A
43123 **Parma**
F0521 248262

Strada Borgoforte 22
29122 **Piacenza**
F0523 615297

Via Nubi di Magellano 30
42123 **Reggio Emilia**
F0522 286246



Sub-allegato A2
osservazioni

1. Osservazioni

Nel presente sub-allegato A2 si riportano le osservazioni ricevute in merito alla “VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO PRU_IP-6 OSPIZIO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D’INIZIATIVA PUBBLICA”

Nel periodo di deposito (16.08.2023-16.10.2023) sono pervenute le seguenti 4 osservazioni:

- A) osservazione acquisita al PG.n 231033 del 02/10/2023 presentata da Enrico Vaccari;
- B) osservazione acquisita al PG.n 237309 del 10/10/2023 presentata da CONFCOMMERCIO;
- C) osservazione acquisita al PG.n 242887 del 17/10/2023 redatta dal gruppo “Ecologia Integrale RE” in collaborazione con “R.E.C.A.RE”, e presentata dall’Associazione Rurali Reggiani.
- D) osservazione acquisita al PG.n 2023/0242892 del 17/10/2023 dall’Associazione Reggio Emilia in Comune e presentata da Gualandri Giuliano.



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

REGGIO EMILIA

Ufficio Segreteria

Reggio Emilia, 9 ottobre 2023

Prot. 138

Ill. mo Sig. Sindaco

Comune di Reggio Emilia

Oggetto: **OSSERVAZIONI – VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO “PRU-IP 6 OSPIZIO”.**

In merito a quanto emarginato in oggetto, Confcommercio – Imprese per l'Italia – Reggio Emilia, in persona del presidente protempore Monica Soncini, presenta le seguenti

OSSERVAZIONI

A) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI. *PVC E TAVOLE PROGETTUALI, ALCUNE EVIDENTI ANTINOMIE.*

A quanto è dato dedurre, l'intervento edilizio in esame, a marcata connotazione commerciale (tav.22, p.9), insiste su una superficie territoriale (ST) di 51.770 mq (tav. 22, p.16, tav.26, p.3) e consta di tre plessi distributivi così suddivisi:

- una medio grande superficie di vendita alimentare di mq 2.500
- una media superficie di vendita non alimentare (o almeno così sembrerebbe) di mq 1.000
- un esercizio di vicinato a metratura e merceologia indeterminate (tav. 14, p.1).

Rispetto a quest'ultima struttura, si rileva peraltro che essa, misteriosamente, non sempre viene evidenziata (tav. 30, pp. 4-5).

Più in generale, sotto il profilo strettamente descrittivo, si constata altresì che, dall'esame documentazione allegata al PRU OSPIZIO, è quanto mai disagevole cogliere l'esatta collocazione e ripartizione degli spazi, in specie di quelli commerciali. A tale proposito, non si può non rilevare la

contraddizione esistente tra i due diversi assetti planimetrici relativi agli spazi commerciali prospicienti il lato sud del parcheggio interno, ipotizzati nella documentazione allegata al progetto:

1. Come si vede nella copertina dell'Elaborato Tav. 29 *"Progetto di valorizzazione commerciale area via Emilia Ospizio"*, gli spazi di cui sopra appaiono suddivisi in due blocchi (uno maggiore, a pianta rettangolare, ed uno minore, a pianta quadrata) collegati da una passerella sopraelevata. La stessa situazione si ritrova nella vista prospettica a p. 4 dell'Elaborato Tav. 30 *"Verifica delle potenzialità archeologiche: relazione"*, e nelle due viste prospettiche rappresentate in alto a destra nella Tav. 16.
2. D'altro canto, però, il planivolumetrico posto in alto al centro di Tav. 16, e la vista prospettica complessiva distinguibile in basso a sinistra nella stessa Tav. 16, non raffigurano più una suddivisione in due blocchi come quella di cui sopra (sub.1.), ma un blocco unico (contrassegnato dai numeri 1, 3). Il medesimo blocco viene prospettato in varie altre planimetrie facenti parte della documentazione: si vedano ad esempio la Tav. 14 *"Tipologie edilizie: fabbricati privati: piante, sezioni e profili. Dimostrazione superfici"* e la Tav. 18 *"Planimetria di progetto generale del verde con individuazione delle essenze esistenti"*.

A quale delle due ipotesi si debba prestare fede, e quale delle due escluda l'altra, non è dato capire.

Molto discutibili anche i contenuti del Piano di Valorizzazione Commerciale (tav.29) che, oltre a scontare una notevole "obsolescenza" dei dati e delle analisi, per lo più risalenti a oltre dieci anni fa (a tacer d'altro non viene menzionato l'Eurospin operante in via Lombroso), pecca di una certa, sbrigativa, approssimazione sia nella classificazione dell'intervento (vedasi in particolare il punto 2, p.4), sia nella valutazione di impatto del Conad di via Luxemburg.

In sintesi, il progetto, nelle sue rappresentazioni grafiche e documentali, in quanto palesemente viziato nella forma, contraddittorio e inattuale nei contenuti, è da considerarsi tecnicamente inammissibile.

B) OSSERVAZIONI PUNTUALI. LA NATURA E LA CLASSIFICAZIONE DELLA STRUTTURA COMMERCIALE.

Considerato nella sua complessità, il PRU OSPIZIO presenta tutte le caratteristiche per essere qualificato come **un'Area Commerciale Integrata di livello superiore (in quanto eccedente i 5 ettari di St)**, ai sensi del punto 1.8 della DCR n.1253/99 e ss.mm.ii, contenente *"Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'art.4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14"*.

Inoltre, l'aggregazione di esercizi commerciali supera i 2.500mq di sv (il totale in effetti somma a 3.750mq) e deve essere considerata unitariamente quale grande struttura di vendita (punto 1.8, quarto cpv, della predetta DCR).

L'ulteriore conseguenza è che si tratta di una struttura di livello sovracomunale, ai sensi dell'art. 18, comma 2bis, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP/POIC), disposizione che, come è noto, ha natura prescrittiva.

Pare quindi una banalizzazione di comodo stabilire, come si ricava dal PVC, che le strutture distributive, non essendo accostate, si configurano come entità commerciali a se stanti.

In merito, a prescindere dal dato lessicale (accostato non significa attaccato; sul punto si rinvia a VOCE, in vocabolario Treccani, <https://www.treccani.it>), è di tutta evidenza che tutti e tre (o più?) gli esercizi di vendita, oltre a configurarsi come un *unicum* legato da un interesse economico comune, unitario e cumulativo, usufruiscono dello stesso parcheggio. Si consideri inoltre – e anche su questo aspetto il PVC è carente di informazioni – che il bacino di utenza, per consentire il rientro dal capitale investito e per garantire una adeguata redditività, non può che essere sovracomunale, anche in virtù dell'accesa concorrenza presente nella zona.

Per quanto sopra esposto, è quindi dato concludere:

- 1) che l'intervento è qualificabile come Area Commerciale Integrata, la quale non compare nel PUG vigente e neppure nel precedente PSC;
- 2) che, essendo una struttura di livello sovracomunale, dovrebbe trovare altresì previsione nel vigente PTCP/POIC (cfr. tab 1, Allegato 6, N.A.);
- 3) che la parte commerciale, dovendo essere considerata unitariamente, si configura come grande struttura di vendita;
- 4) che, conseguentemente, le dotazioni di parcheggi pertinenziali devono essere quelle stabilite dal P.5.2.4 della DCR n. 1253/99 più volte citata.

Il Presidente

Monica Soncini



OSSERVAZIONI – VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO “PRU IP-6 OSPIZIO

Osservazioni redatte dall’associazione Reggio Emilia in Comune e presentate da Gualandri Giuliano

Comprendiamo che il progetto PRU I.P.-6 Ospizio per il quale presentiamo le seguenti osservazioni sia migliorativo rispetto al Piano Particolareggiato del 2006 e prendiamo atto favorevolmente che per il lotto 3 di cessione, su specifica richiesta dell’amministrazione comunale in data 09/12/2016 è stata eliminata la previsione di edilizia residenziale ERS di una destinazione a verde pubblico.

Riteniamo però che ad oggi, Ottobre 2023 e con il nuovo PUG recentemente adottato dall’amministrazione comunale sia necessaria una revisione complessiva del progetto che ne modifichi in riduzione le previsioni in base alle seguenti osservazioni

OSSERVAZIONE 1

Nella Tav. 24 – Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale, mobilità, sostenibilità sociale e CarbonZERO indicando il progetto si pone l’accento sulla consistente rinuncia di potenzialità edificatoria, che risulta pressoché dimezzata ma non indica i metri quadri occupati dai residui di fondazione degli stabili che insistevano sull’area per poter avere un parametro oggettivo rispetto al consumo di suolo del progetto ed all’impermeabilizzazione dell’area rispetto alla destinazione d’uso precedente.

Chiediamo vengano indicati i mq impermeabilizzati dell’area attualmente ed eventualmente la maggior impermeabilizzazione prevista dal progetto

OSSERVAZIONE 2

Negli elaborati approvati del PUG solo pochi mesi fa è presente un Quadro Conoscitivo QCD_C3.A Sistema commerciale – Grande e Medio.

Le classi dimensionali per le superfici commerciali, declinate in funzione della soglia "abitanti residenti per comune", per il Comune di Reggio Emilia (con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti) sono le seguenti: a) medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq; b) medio-grandi strutture di

vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq; c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

Nella Tav. 26 – Scheda tecnica descrittiva asseverata. Tabelle dei dati di progetto la Superficie di vendita destinata al commercio alimentare è indicata in 2499 mq facendo rientrare la struttura tra le medio-grandi strutture di vendita.

Chiediamo che per correttezza la nuova struttura debba essere classificata invece come grande struttura di vendita e di valutare di conseguenza il suo impatto sul territorio in termini di mobilità e di concorrenza con le altre strutture di vendita presenti nel contesto di riferimento

OSSEVAZIONE 3

Nella Tav. 24 – Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale, mobilità, sostenibilità sociale e CarbonZERO alla pag. 55 al paragrafo “Dotazione di Verde Urbano, Presenza di verde urbano con alberi ad alto fusto ” viene descritto che: “Il progetto prevede l’abbattimento di alcuni esemplari”.

Chiediamo, come descritto negli elaborati seguenti, che sia necessario indicare il numero di esemplari al posto del termine “alcuni”, si parla infatti di 154 essenze esistenti di cui è necessario l’abbattimento delle quali ben 133 aventi diametro superiore a 25 cm

Non risulta poi

OSSERVAZIONE 4

Negli elaborati approvati del PUG solo pochi mesi fa è presente un SQ_L.2 – ALBUM DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI AD INTERVENTO URBANISTICO CONVENZIONATO E AO.

In questo nell’ AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA - EX CASA DI RIPOSO AD OSPIZIO 9.1G viene descritto che nell’intervento si dovranno:” Realizzare spazi destinati ai parcheggi, che dovranno essere prevalentemente interrati, con una minima parte a raso”.

Nella Tav. 09 – Parcheggi pubblici P2 e privati P1 – Pianta piano terra e piano interrato vengono indicati:

Totale parcheggi pertinenziali P1= 516, 182 p.a. in superficie e 334 p.a interrati

Totale parcheggi pubblici P2=138

Si configura quindi una sostanziale equivalenza tra i 320 p.a. in superficie e i 334 p.a. interrati.

Chiediamo venga ridotta la superficie destinata a parcheggi in superficie e più in generale mentre nel progetto viene evidenziato che a fronte di 632 parcheggi auto richiesti ne vengano realizzati ben 654, pensiamo sia utile ridurre lo spazio destinato ai parcheggi auto i superficie per aumentare lo spazio pubblico disponibile anche a verde e più in generale ridurre la quota di parcheggi auto come stimolo per l'utilizzo di mezzi di mobilità sostenibile alternativi all'auto privata

OSSERVAZIONE 5

La Tav. 29 – Progetto di valorizzazione commerciale area via Emilia Ospizio è stata redatta dal Committente, Conad Centro Nord, il 10 Agosto 2015.

Nel documento si ipotizza una penetrazione del punto vendita nel bacino di riferimento come risultante tra un'ipotesi minima del 12% ed un'ipotesi massima del 15% indicando comunque che Ma nel medio periodo la forte tensione concorrenziale che verosimilmente si determinerà con tutti i nuovi renderà sicuramente la stima di minima dei risultati il vero obiettivo raggiungibile del P.V. di progetto.

E ai fini dell'analisi hanno ritenuto opportuno analizzare oltre all'offerta commerciale esistente anche le future espansioni commerciali che presumibilmente si sarebbero verificate nel medio periodo sia all'interno del comune e nelle immediate vicinanze.

Purtroppo in tale analisi non è stato inserito il supermercato Eurospin entrato in funzione dopo il 2015 in via Lombroso ad 1 km di distanza

Al 2015 inoltre i dati disponibili sul Comune di Reggio Emilia erano quelli Istat del 31 dicembre 2014, 171.655 persone.

Dai dati presenti sul sito del Comune di Reggio Emilia rispetto al:” Movimento anagrafico della popolazione residente per mese

Anni 2022 – 2023” risulta che ad oggi, settembre 2023, la popolazione residente sia di 170.464 persone, una flessione continua dello 0,69%.

Riteniamo quindi che la diminuzione di popolazione presente sul territorio comunale e l'evidenza che nell'area sono sorte aree commerciali con strutture di vendita alimentare non prese in esame al tempo della redazione del documento che la Tav. 29 – Progetto di valorizzazione commerciale area via Emilia Ospizio vada ripresentata integrata prima di proseguire con l'iter autorizzativo

OSSERVAZIONE 6

La Tav. 29 – Progetto di valorizzazione commerciale area via Emilia Ospizio è stata redatta dal Committente, Conad Centro Nord, il 10 Agosto 2015.

Al punto 5.4 viene analizzato IL BACINO di riferimento del punto vendita considerando che al 31.12.2011 gli abitanti di Reggio Emilia sono 171.688 (+1.602 unità rispetto al 2010), nella tabella successiva si pone poi enfasi sull'incremento demografico del periodo riportando, tra i vari dati, come dal 2000 al 2011 gli abitanti siano aumentati di 25.596 unità per un incremento percentuale assoluto del 17,5%.

Come descritto nell'osservazione 5 il numero di abitanti cittadino è in costante flessione e anche dall'elaborato del PUG denominato Sistema demografico Mappe comunali si evince che nelle aree urbane sulle quali insiste il PRU-6 Ospizio, Cintura Est e San Maurizio, l'incremento residenti tra il 2011 ed il 2019 sia pressoché nullo.

Riteniamo che anche la mancanza di un'evoluzione demografica della zona negli ultimi 12 anni debba essere motivo per riconsiderare la necessità di una nuova grande struttura di vendita nell'area

OSSERVAZIONE 7

- All'interno del PUG, nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale prendiamo in esame 3 elaborati:
- SQ_C.2 Città dei 15 minuti, che individua il perimetro della città dei 15 minuti, tracciando un perimetro di 500 metri attorno ai seguenti servizi: attrezzature sanitarie, istruzione, verde pubblico, commercio (alimentare di vicinato)
- SQ_P2_Requisiti prestazionali funzionali, indica che l'area oggetto di questo intervento edilizio è considerata a media accessibilità.
- SQ_D1 Indirizzi disciplinari che all'Art. 4.2 Requisiti prestazionali funzionali indica: " E' possibile valutare la riduzione (fino all'esclusione) degli standard di parcheggio pubblico e/o privato in parti di città ad elevata o media accessibilità,

che, a seguito di un'analisi dell'accessibilità che consenta l'opzione di riduzione delle auto, escluda o riduca significativamente l'utilizzo dei veicoli motorizzati. Gli atti negoziali che disciplinano tali interventi di rigenerazione, riportano l'impegno trascritto del privato e dei suoi aventi causa a rispettare le limitazioni all'uso di autovetture. Tutti gli interventi soggetti a interventi urbanistico convenzionato hanno l'obbligo di completare e/o qualificare il sistema dell'accessibilità ciclabile secondo le indicazioni dell'elaborato SQ_P2, ovvero secondo quanto maggiormente dettagliato negli strumenti regolativi come il Biciplan"

Vista la posizione in parte di città a media accessibilità chiediamo di rivalutare il progetto e la dotazione di parcheggi a raso ed interrati seguendo la strategia per la qualità urbana delineata dal PUG volta a escludere o ridurre significativamente l'utilizzo dei veicoli motorizzati

Reggio Emilia 16 Ottobre 2023

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO “PRU IP-6 OSPIZIO”

Le osservazioni, redatte dal gruppo “Ecologia Integrale RE” in collaborazione con “R.E.C.A.RE”, sono presentate dall’Associazione Rurali Reggiani.

E’ utile partire, per una valutazione complessiva del progetto di variante, dal rapporto del cosiddetto “Gruppo di lavoro di coprogettazione” che ha visto coinvolte oltre 50 persone in rappresentanza di più di 30 realtà pubbliche e civiche operanti nel quartiere. Il lavoro, svolto in sede di Tavolo di Quartiere di Reggio Est nella primavera 2023, ha coinvolto la Consulta di Quartiere e le Istituzioni. Il giudizio che il gruppo di lavoro dà sul complesso fisico e sociale che si vuole realizzare è largamente positivo e chiede anzi di collaborare alla progettazione esecutiva. E’ necessario, si dice sempre nel loro rapporto, non interrompere *“il flusso delle attività di coinvolgimento, attivazione e progettazione positivamente iniziato”*.

Il gruppo di lavoro ritiene infatti che il progetto abbia tutte le potenzialità per portare alla realizzazione di una “agorà”, cioè di un luogo di aggregazione, di riferimento per l’intero quartiere. Attraverso il coinvolgimento dei cittadini e la loro partecipazione attiva si favorirebbe la rigenerazione verso un’identità e una dimensione comunitaria che oggi il quartiere non ha. Ci sono tutti i presupposti, sempre secondo il gruppo di lavoro, perchè Casa della Comunità, ERS e altre attività presenti nell’area (e cioè il Superstore CONAD che, pudicamente, non chiamano mai per nome) si integrino e lavorino in sinergia verso questa rigenerazione.

Ma è davvero così? Passando in rassegna le tavole di progetto e le relazioni che le accompagnano, noi ci stiamo convincendo del contrario, e cioè che ci sono parti del progetto che non sono integrabili e che non rispondono affatto ai bisogni del quartiere. Mentre assolvono un’importante funzione sociale i servizi e le attività sociali, sanitarie e culturali presenti nella Casa della Comunità, non altrettanto si può dire del Centro Commerciale Conad che rappresenta una realtà estranea di cui il quartiere non ha necessità e che genera impatti negativi.

Arriviamo a questa valutazione di impatto negativo del progetto esaminando tre aspetti, economico, sociale, ambientale, che evidenziano l’incongruenza della presenza di un Centro Commerciale di grandi dimensioni (2500 m2 per la parte alimentare, più altri mille di offerta non alimentare) nell’area in oggetto, denominata “P.R.U. OSPIZIO”:

Impatti negativi della realizzazione del Centro Commerciale CONAD

- Sotto il profilo economico

Viene chiamato “Progetto di Valorizzazione Commerciale” ed è stato redatto nel 2015 sulla base di dati sulla esistente rete commerciale risalenti al 2011-12, cioè a più di 10 anni fa. Non risultano ulteriori aggiornamenti.

Evidenziamo nel seguito quelli che ci sembrano i punti critici del progetto:

- 1- *“Verosimilmente, possiamo pertanto ritenere che la nuova struttura non genererà un eccesso di offerta, ma che si integrerà con la rete esistente, senza generare un impatto che il resto del sistema non possa sostenere. Anzi si ritiene che si integri con il resto della rete commerciale..., anzi il complesso in oggetto assolverà ad una funzione di integrazione dell’offerta utile ai*

consumatori”. Questo è quanto sostengono gli estensori del Progetto. Lo dicono, si badi bene, basandosi su un’ipotesi di **verosomiglianza** e non, come la buona pratica progettuale richiederebbe, su di un’indagine di mercato o di altri studi tesi a verificare intensità/qualità della domanda e l’omogeneità della sua distribuzione nel quartiere e nelle aree limitrofe. Si rimane stupiti ancora di più nell’apprendere che si ritiene “verosimile” l’integrazione con la rete commerciale esistente sulla base della constatazione che Reggio E. è la provincia in Regione con la minor dotazione di esercizi commerciali per 1000 abitanti (3,29 rispetto alla media regionale di 4,25). A parte il fatto che la statistica citata risale a più di 10 anni fa e che nel frattempo l’evoluzione della struttura commerciale in regione potrebbe aver modificato in maniera anche consistente le posizioni nella classifica, ci si chiede come sia possibile ignorare il fatto che l’adeguatezza o meno dell’offerta di generi alimentari non dipende solo dal numero di esercizi commerciali, ma anche dalla dimensione degli stessi e dalla copresenza di strutture di produzione per la vendita diretta al consumatore (aziende biologiche, tipo quelle ora unite nel Biodistretto, Campagna Amica, ecc..) e altri fattori;

- 2- *“La scelta tipologica effettuata si conforma alle preferenze dei consumatori reggiani”* si dice nella relazione di progetto. Ora, la scelta tipologica è quella medio-grande di 2.500 mq di superficie di vendita, dimensione che secondo gli estensori del progetto è particolarmente apprezzata dai consumatori reggiani. Ma lo si dice non sulla base di indagini di mercato sulle loro preferenze, ma semplicemente sulla base di un dato statistico da cui si vede come la Provincia di Reggio Emilia sia quella in cui questa dimensione si è maggiormente incrementata in tutta la Regione. A parte l’arbitrarietà di una deduzione di questo tipo che fa discendere le preferenze dei consumatori da scelte che non sono dipese da loro, ma che a loro sono state imposte dagli interessi commerciali della GDO, si deve far notare che dopo il 2015, data di stesura del progetto, sono sorte in Provincia nuove grandi strutture di vendita alimentari, come Coop di Via Inghilterra (5.000 mq) e CONAD via Luxemburg (3.500 mq), Rossetto a S. Maurizio;
- 3- Nella relazione di progetto si trovano anche valutazioni sul bacino potenziale di utenza. I progettisti ritengono che, grazie all’elevato numero di abitanti dell’area, il superstore CONAD possa utilmente inserirsi nell’area. Favorito in questo anche dalla diversa tipologia (2.500 mq) del punto vendita rispetto a quelli esistenti nell’area (Quinzio, Coop via Sani, L’Affare S. Maurizio, oggi Rossetto). Per questo, sempre secondo i progettisti, CONAD si porrà come *alternativa alla rete concorrente, integrandone l’offerta e non limitandosi solamente a sovrapporsi alla stessa*. Non si può non notare la contraddizione insita in questa affermazione. Da un lato si dice che si integra l’offerta, come a dire che si offrono in vendita prodotti che i concorrenti non hanno, migliorando l’offerta complessiva per i residenti del quartiere, dall’altro si ammette che ci si pone in concorrenza con i punti vendita esistenti. E’ chiaro che è questo l’obiettivo vero del superstore CONAD, e cioè una agguerrita concorrenza agli altri centri commerciali esistenti, forte di una superiorità che ritiene di avere come apparato moderno di promozione e di vendita e del vantaggio offerto dalla copresenza della Casa della Comunità. E l’esito non sarà un abbattimento dei prezzi a vantaggio dei cittadini, ma colpi potenzialmente letali inferti ai punti vendita della concorrenza;
- 4- Un altro punto sul quale i progettisti CONAD insistono è il beneficio per i cittadini che potrà derivare dalla coesistenza di un punto vendita di grande dimensione come il loro, concepito per soddisfare le esigenze di una spesa generalista, e i piccoli punti vendita alimentari di vicinato che potranno invece soddisfare la domanda di prodotti più specializzati.

Intanto ci si chiede dove sia questa costellazione di piccoli negozi specializzati nell'area Ospizio. Non risulta neppure che ne esistano in un intorno ragionevole da poterli definire "di vicinato". Si pensa che possano sorgere nell'area Via Emilia Ospizio di cui stiamo parlando? Come si ritiene che sia possibile visto che non c'è spazio fisico per loro? L'impressione è che si stia sprecando con la realizzazione del Centro Commerciale CONAD un'occasione formidabile per una vera rigenerazione dell'area. Perchè non utilizzare invece parte di tale area per piccoli negozi specializzati e/o per mercatino per vendita diretta dei prodotti? Visto che l'offerta generalista è ampiamente soddisfatta dai centri commerciali esistenti nell'intorno, i punti vendita di vicinato per prodotti come ortofrutticoli, cerealicoli, ... a vero km zero sarebbe la carta vincente per creare davvero le condizioni di sinergia e di integrazione con la Casa della Comunità auspicata dal gruppo dei 50 del Tavolo di Quartiere.

- Sotto il profilo sociale

I progettisti definiscono il Progetto CONAD come "Progetto di Valorizzazione Commerciale" intendendo un miglioramento delle condizioni di acquisto per i cittadini del quartiere. In realtà, guardando tra le pieghe, appare per quello che è: un progetto di incremento del giro di affari del Gruppo Conad Centro Nord. Non ci sono sufficienti elementi per mettere in discussione i calcoli di convenienza economica di CONAD nella realizzazione del progetto. Quello che risulta evidente è che si tratta non di un progetto di risposta ad una domanda di prodotti alimentari di un'inesistente area mal servita, ma di un progetto di "valorizzazione commerciale" a beneficio del gruppo Conad Centro Nord. Con la realizzazione del nuovo centro alimentare, sfruttando le sue moderne tecniche di penetrazione commerciale e il vantaggio offerto dalla sinergia con il Polo Territoriale (Casa della Comunità), CONAD punta ad incrementare i profitti e a consolidare il suo ruolo di competitore agguerrito sul mercato. Ben lontani quindi da quel percorso virtuoso rigenerativo verso un'identità e una dimensione comunitaria per il quartiere, come è nelle aspettative del Tavolo di Quartiere.

- Sotto il profilo della sostenibilità ambientale

Scrivono i progettisti che per ridurre gli impatti sul sistema aria si punta alle emissioni zero (neutralità climatica) con inserimento di pannelli fotovoltaici, edifici a bassa dispersione energetica, impianti ad alto rendimento con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Si può osservare che più che di interventi per la neutralità climatica (Carbon zero) si dovrebbe parlare di compensazioni visto che le emissioni prodotte nel sito in progetto (emissioni che oggi allo stato attuale non ci sono) verranno ridotte con interventi sul risparmio energetico e sulla produzione di ER nello stesso sito e non con compensazioni ecologiche (ad es. con desigillazione di aree cementate trasformandole in un prato inerbito) come sarebbe corretto fare.

Gli estensori del progetto sostengono che, dallo studio effettuato, analizzate tutte le componenti ambientali ritenute significative, si può concludere che il progetto non presenta criticità rilevanti. Al di là di questa generica affermazione i progettisti non vanno. Si limitano in termini vaghi ad affermare che:

- *la compatibilità idrogeologica verrà garantita seguendo le indicazioni del Geologo e degli enti gestori del sistema di drenaggio;*
- *la qualità dell'aria è quella tipica dell'agglomerato urbano e si può ritenere che non subisca peggioramenti significativi dovuti al nuovo intervento in quanto si punta alla riduzione delle emissioni con edifici ad alte prestazioni energetiche, sistemi impiantistici ad alto rendimento con*

utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, impianti fotovoltaici e con il mantenimento del verde alberato profondo.

Come si vede si tratta di dichiarazioni di buona volontà senza indicazione di impegni precisi e quantificati (si trincerano dietro un “non si può sapere prima della realizzazione l’entità vera delle emissioni”)

Nessun cenno poi al consumo di suolo.

Eppure buona parte dell’edificazione avviene fuori dal cosiddetto “sedime” degli edifici abbattuti, vale a dire su terreno vergine.sempre nella Relazione illustrativa (Tav. 23) a pag. 10 si legge ...”Non si rilevano elementi della rete ecologica da preservare o integrare, tuttavia l’area attualmente è occupata da diverse essenze arboree ad alto fusto che pur non essendo elementi funzionali alla rete ecologica comunale sono comunque elementi fondanti del sistema del verde urbano cittadino.”...qui hanno “pensato” solo alle piante, ignorando del tutto il tema del “suolo”, così come ce lo ha insegnato l’arch. urbanista Paolo Pileri: “il suolo è un vero e proprio organo vitale: infatti viene chiamato anche “la pelle del pianeta” perché lo protegge dalle variazioni atmosferiche, dagli sbalzi di temperatura, perché regola tutte le relazioni tra interno, superficie ed esterno, ma soprattutto perché è il laboratorio di energia e materia prima che dà vita a tutto quello che c’è sopra.” (cit. da “Cosa c’è sotto”, Paolo Pileri, 2018 ed. Altreconomia).

Nessun cenno al costo che il consumo di suolo inevitabilmente comporta e che è ben rappresentato nella tabella sottostante.

Più si consuma suolo e più andiamo in bancarotta, più aumenta la spesa pubblica (stock)

Tabella 105. Valutazione economica della perdita di flussi di servizi ecosistemici tra il 2012 e il 2020. Fonte: elaborazioni ISPRA

Servizi ecosistemici	Valore minimo [€/anno]	Valore medio [€/anno]	Valore massimo [€/anno]
Stoccaggio e sequestro di carbonio	-392.704	-1.233.175	-2.073.646
Qualità degli habitat	-25.528.636	-25.528.636	-25.528.636
Produzione agricola	-155.904.191	-155.904.191	-155.904.191
Produzione di legname	-52.454.792	-52.454.792	-52.454.792
Impollinazione	-7.072.491	-8.257.809	-9.443.126
Regolazione del microclima	-4.074.286	-10.185.715	-16.297.144
Rimozione particolato e ozono	-2.549.014	-5.145.941	-7.742.867
Disponibilità di acqua	-3.090.000	-38.625.000	-74.160.000
Regolazione del regime idrologico	-2.700.000.000	-2.923.200.000	-3.146.400.000
Purificazione dell’acqua dai contaminanti	-396.886	-56.831.871	-113.266.856
Totale	-2.951.463.000	-3.277.367.129	-3.603.271.259

Tabella 106. Valutazione economica della perdita di stock di servizi ecosistemici tra il 2012 e il 2020. Fonte: elaborazioni ISPRA

Servizi ecosistemici	Valore minimo [€]	Valore medio [€]	Valore massimo [€]
Stoccaggio e sequestro di carbonio	-66.669.465	-209.356.614	-352.043.762
Produzione agricola	-8.074.191.231	-8.837.104.717	-9.600.018.204
Produzione di legname	-40.176.538	-40.176.538	-40.176.538
Totale	-8.181.037.234	-9.086.637.868	-9.992.238.504

**Equivale a un costo finanziario per ettaro per
anno pari a circa 80.000 euro**

Basta uno sguardo alle planimetrie e ai rendering per rimanere colpiti dalla estensione e dalla sproporzione tra l'edificato per fini privati (centro commerciale, servizi a detto centro, parcheggi) e l'edificato per fini pubblici (Casa della Comunità). Parlano chiaro i numeri: 11.860 mq di superficie complessiva per diritti edificatori spettanti al soggetto attuatore così suddivisi: - commercio alimentare : 4.680 mq; - commercio extra-alimentare: 1.700 mq; - funzioni di servizio e terziarie 5.480 mq. A fronte di questi numeri sfigura l'edificato a fini pubblici: 1.100 mq.

A beneficio di interessi privati, senza un reale beneficio pubblico come sopra abbiamo segnalato, viene sacrificata una risorsa non rinnovabile. Il suolo, come un'amplissima letteratura dimostra, è sede di servizi ecosistemici vitali i cui benefici sono più preziosi di qualsiasi rendita fondiaria o sociale che sia. Si parla di compensazione nel progetto, di alberi o arbusti da piantumare. Ma suolo e alberi non sono tra loro sostituti perfetti e, quindi, la forestazione urbana non può essere una precompensazione di alcun tipo di consumo di suolo.

Continuare in questa azione di consumo di suolo, anche là dove come nel caso di CONAD Ospizio non serve a dare risposte utili ai cittadini, non è più accettabile. Anche perchè siamo a pochi mesi dal disastro provocato in Romagna dalle piogge torrenziali cadute in poche ore con l'impatto devastante accentuato dal rallentamento delle infiltrazioni e dei deflussi dovuto al fitto intreccio di edifici, strade, ponti e infrastrutture varie e conseguente impermeabilizzazione del terreno naturale, come del resto è avvenuto in larga parte della pianura padana.

In questo contesto la città di Reggio Emilia non può giocare il ruolo di semplice spettatore in attesa che altri trovino delle soluzioni a problemi cui la città di fatto attivamente contribuisce.

Al riguardo vorremmo richiamare alcuni elementi informativi che saranno probabilmente ben noti a tutti, ma che è utile comunque elencare:

- il 9 luglio 2021 è comparso sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il regolamento che fissa per tutti gli stati dell'Unione l'obiettivo vincolante di conseguire, entro il 2030, la riduzione del 55% (rispetto al 1990) delle emissioni di CO2 e altri gas climalteranti (GHG) per poi conseguire (anche questo come obiettivo vincolante) la totale parità del carbonio (emissioni non compensate pari a zero) entro il 2050,

- il 7 agosto 2021 è stata resa pubblica la prima versione del rapporto 2021 dell'IPCC (International Panel on Climate Change delle Nazioni Unite) sul cambiamento climatico, nel quale si rileva che l'incremento della temperatura superficiale media del pianeta sta procedendo con una velocità superiore a quanto precedentemente previsto,

- la conurbazione reggiana ha da tempo una pessima qualità dell'aria... **Reggio Emilia è: la 58esima città, su 105 monitorate in Italia da Legambiente, per Concentrazione media in ug/mc - media dei valori medi annui di BIOSSIDO DI AZOTO); la 66esima per Media del n° giorni di superamento della media mobile sulle 8 ore di 120 ug/mc di OZONO; la 75esima per Concentrazione media in ug/mc - media dei valori medi annui di PM10, tenendo presente che 1 = Buona qualità e 105 = Pessima qualità.**

Riteniamo che questo pro memoria ci debba indurre a rivedere radicalmente un progetto, quello del nuovo Centro Commerciale all'Ospizio, inutile per i bisogni dei cittadini e dannoso sotto il profilo della qualità dell'aria, della mobilità, del consumo di suolo.

Reggio Emilia, 16 ottobre 2023

Al Signor Sindaco del Comune di Reggio Emilia.

Via PEC a comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it. Reggio Emilia, li 27 settembre 2023

Oggetto: "OSSERVAZIONI - VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "PRU IP-6 OSPIZIO PRU OSPIZIO. Richiesta di Variante inerente la viabilità Via Emilia Ospizio-Viale I Maggio

TAV. 8 del PRU Ospizio

Nell' intersezione fra via Emilia Ospizio e Via I Maggio si osserva quanto segue:

Ad oggi , specie in alcune fasce orarie, la manovra di svolta di autoveicoli provenienti da viale I Maggio e diretti sulla via Emilia in direzione ovest è difficoltosa a causa del flusso di traffico proveniente da entrambi i lati, soprattutto da est.

Per attenuare tale difficoltà è presente una seppur breve (20-25 mt.) terza corsia centrale "di accumulo" ,che consente nei momenti di maggior traffico il graduale inserimento nel flusso di veicoli verso ovest.

Tale corsia centrale "di accumulo" prosegue attualmente in direzione Reggio centro, fino al successivo attraversamento stradale ciclo-pedonale ,regolato dal semaforo dell'incrocio con via Doberdò.

Nel PRU in oggetto detta terza corsia "d'accumulo" nei tratti sopra descritti é sostituita da un cordolo spartitraffico a centro carreggiata, cordolo che si estende verso est dalla progettata rotonda dell'incrocio con via Doberdò fin quasi all'inizio dell'incrocio con Viale I Maggio. Inoltre nel progetto il passaggio ciclo pedonale in sostituzione dell'attuale é collocato in prossimità dell 'incrocio con via I Maggio ,di fronte ad un cancello della Scuola Materna La Villetta, cancello da decenni in disuso, attualmente non agibile e parzialmente ricoperto dalla vegetazione (vedi Foto.).

Pertanto il progetto in PRU non consentirebbe di realizzare " accumulo" per i mezzi diretti verso il centro città e provenienti da via I Primo Maggio.

Al fine di mantenere nella maggior sicurezza il varco di attraversamento ciclo-pedonale, di renderne più lineare il percorso e, nel contempo, di rendere più scorrevole il traffico automobilistico (e meno inquinante per l'ambiente, specie in certe orari di punta) , si suggerisce di posizionare il varco stesso sulla prosecuzione del percorso pedonale rettilineo (largo cm.250) già presente e confermato nell'area all'interno del perimetro del comparto (segnalato in rosso al suo inizio su tavola di proposta allegata).

Tale soluzione consente di realizzare l'attraversamento ciclo pedonale ugualmente dotato verso est del triangolo cementizio basale di protezione, nonché del breve tratto di cordolo della lunghezza prevista in PRU , al fine di mantenerne invariata la sicurezza.

Quanto infine alla nuova segnaletica prevista in PRU sul lato ovest di viale I Maggio, sarebbe opportuno che l'attuale area di parcheggio per invalidi-di fronte al civico 4- rimanesse in situ , in prossimità della scuola materna " La Villetta".

In attesa di cortese riscontro pari mezzo, distintamente saluto

Dott. E. V.

ALLEGATI

Fotocopia di Carta di Identità fronte e retro

* TAV 8 del PRU Ospizio. Planimetria quotata .

* TAV 8 del PRU Ospizio. Planimetria quotata con variante.

* Foto vecchio cancello in disuso della Scuola Materna La Villetta .

Via PEC a

comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it.

Reggio Emilia, li 27 settembre 2023



Sub-allegato A3
Decreto del Presidente della Provincia

1. Decreto Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 33/2024

Nel presente sub-allegato A4 si riporta in forma integrale il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 269 del 11/12/2019 in merito alla “VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO PRU_IP-6 OSPIZIO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D’INIZIATIVA PUBBLICA”

La sintesi delle riserve e delle osservazioni riportate nel Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 33/2024 è riportata nel sub-allegato A4 “Proposte di controdeduzione”.



DECRETO DEL PRESIDENTE N. 33 DEL 21/03/2024

OGGETTO

VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "PRU IP-6 OSPIZIO" CON VALENZA DI PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA IN COMUNE DI REGGIO EMILIA. ESAME AI SENSI DELL'ART. 35 LR 20/2000, DELL'ART. 5 LR 19/2008 E VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 LR 20/2000, E ART. 12 COMMA 4 DEL D.LGS. 152/2006.

IL PRESIDENTE

Premesso che:

- Il Comune di Reggio Emilia, con D.C. n. 18745 del 09/10/2018 ha approvato il PRU Ospizio, da attuarsi come piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 31 della LR 20/2000;
- il Comune di Reggio Emilia, ai sensi della previgente legge regionale urbanistica n. 20/2000, ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011 il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrati in vigore il 25/05/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC);
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13/04/2015 è stata successivamente approvata la prima variante al POC, che ha modificato sostanzialmente il PRU_IP-6 Ospizio precedentemente approvato;
- in data 25 giugno 2015 è stato sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Società Conad Centro Nord l'accordo per la programmazione del POC con allegata la Scheda Norma dell'intervento PRU_IP-6 OSPIZIO in variante al PRU approvato, che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni attuative;
- alla data di scadenza dell'efficacia della prima variante al POC (23/04/2019) il PRU Ospizio non era adottato;
- per effetto della cessazione di efficacia del primo POC e della prima variante al POC, sulla base di quanto previsto dall'articolo 5 delle NTA del POC, il Comune ha comunicato ai proponenti l'impossibilità a procedere oltre nell'iter di approvazione dei PRU;
- Con sentenza N. 00191/2022 REG.PROV.COLL. N. 00204/2020 REG.RIC. Pubblicata il 01/07/2022 il T.A.R. Sezione di Parma ha annullato il provvedimento del Comune di Reggio Emilia del 6 ottobre 2020 e le Norme Tecniche di Attuazione del POC nella parte in cui prevedono che le previsioni del POC perdono efficacia qualora la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo non sia stato approvato e non anche semplicemente presentato;
- Il Consiglio di Stato, con ordinanza n.6760 del 16.9.2022 ha rigettato l'istanza di sospensiva- presentata dal Comune di Reggio Emilia;
- il Comune di Reggio Emilia, attesa l'esecutività della sentenza del TAR, con Delibera di Giunta Comunale n.206 del 13/10/2022 ha dato mandato al servizio Rigenerazione Urbana di riattivare i procedimenti relativi ai PUA respinti in base alla norma annullata, tra cui il procedimento del PRU in oggetto, ritenendo non ostativa la vigenza attuale della salvaguardia del PUG;
- in data 23/11/2022 il Comune ha comunicato al soggetto attuatore del PRU IP-6 l'intenzione di riattivare l'iter tecnico amministrativo per procedere all'adozione della variante al PRU Ospizio;
- con D.C.C. n. 172 del 27/07/2023 il Comune ha adottato la variante al programma di riqualificazione urbana denominato PRU-IP-6 Ospizio con valenza di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, aggiornato in recepimento delle lievi modifiche progettuali apportate in fase istruttoria;
- il Comune ha inviato alla Provincia gli elaborati costitutivi del Programma di Riqualificazione urbana denominato "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica, comprensivi del Rapporto ambientale preliminare redatto ai

sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, atti pervenuti in data 21/08/2023 prot. 29245. Con la medesima comunicazione è stata altresì convocata la Conferenza di servizi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000, per l'acquisizione dei pareri ed atti di assenso previsti dalla legislazione vigente;

- gli elaborati sono stati integrati in data 07/12/2023 prot. 40949, in data 26/01/2024 prot. 2300 e in data 21/02/2024 prot. 4940 e il Comune ha trasmesso i pareri pervenuti da parte degli Enti e dei soggetti competenti in materia ambientale nonché le osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione e deposito del PRU;

Dato atto che:

- per quanto riguarda la competenza provinciale in materia di verifica degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e di valutazione ambientale e strategica degli stessi e delle loro varianti, i Piani Attuativi (PUA) non in variante agli strumenti urbanistici sono soggetti alla valutazione ambientale (art. 5 LR 20/2000 e art. 12 D.Lgs. 152/2006), alla verifica di conformità ai contenuti del PSC e dei piani sovraordinati (art. 35 LR 20/2000) ed alla verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio (art. 5 LR 19/2008);
- il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'arch. Maria Giuseppina Vetrone che ha predisposto l'istruttoria del Piano in esame;

Considerato che dal Rapporto ambientale preliminare e dagli elaborati del PRU emerge che:

- l'area del PRU IP-6 Ospizio è localizzata nel settore est della città lungo la via Emilia; a seguito della demolizione degli edifici preesistenti oggi l'area d'intervento si presenta inedita; risultano inseriti nel perimetro del PRU, ma non interessati da interventi, il Padiglione Buseti (sede AUSL) e il fabbricato che ospita alloggi per anziani comunali;
- il PRU IP-6 Ospizio è individuato dal Piano Urbanistico Generale vigente come Ambito di Riqualificazione Strategica;
- la superficie territoriale è pari a 51.770 mq; il progetto prevede di suddividere l'area oggetto di intervento in tre lotti (1, 2 e 3), mentre agli edifici esistenti del padiglione Buseti (sede AUSL) e degli alloggi per anziani comunali sono stati assegnati rispettivamente i lotti 5 e 4; il progetto prevede la realizzazione di:
 - struttura commerciale di vendita alimentare (lotto 1 fabbricato 1) con superficie di vendita pari a 2.499 mq;
 - negozi per il commercio di generi non alimentari con superficie di vendita pari a 750 mq (lotto 1 fabbricato 2);
 - esercizio commerciale di vicinato (lotto 1 fabbricato 3) con superficie di vendita pari a 250 mq;
 - Polo dei Servizi Territoriali e nuova Biblioteca comunale di quartiere (lotto 1 fabbricato 2), la cui superficie verrà ceduta al Comune;
 - altre funzioni di servizio e terziarie (lotto 1 fabbricati 1 e 2; lotto 2 fabbricati 4 e 5);

- parcheggi (lotto 1) con 320 posti auto pubblici e pertinenziali di uso pubblico in superficie e 334 posti auto pertinenziali interrati, per un totale di 654 posti auto;
- sistemazione stradale e riqualificazione della via Emilia lungo il fronte del PRU con realizzazione di una nuova rotatoria di accesso al comparto in corrispondenza di via Doberdò (già prevista negli strumenti urbanistici comunali);
- le principali differenze rispetto al PRU originario approvato nel 2006 ed alla versione inserita nella variante al POC del 2014/2015 riguardano i seguenti aspetti:
 - riduzione della potenzialità edificatoria, con una previsione attuale pari a 12.960 mq di superficie complessiva - di cui 11.860 per funzioni private e 1.100 mq per funzioni pubbliche (Biblioteca di Quartiere e Polo dei Servizi Territoriali) - anziché 24.849 mq di superficie utile consentiti nel PRU originario; come sopra richiamato, tale riduzione della capacità edificatoria, con mix funzionale dato da servizi terziari e commerciali invece che usi prevalentemente residenziali, era già stata prevista con l'inserimento del PRU nella Variante al POC approvata nel 2015;
 - previsione di un ulteriore spazio costituito da un'unità immobiliare di circa 300 mq adiacente alla Biblioteca da concedere in locazione al comune e da destinare a Casa della comunità Reggio est;
 - destinazione a verde pubblico del lotto 3 da cedere all'Amministrazione Comunale in luogo della previsione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e impegno al versamento, in luogo dell'urbanizzazione del lotto ERS, di una somma quale contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale nel prospiciente quartiere e nell'adiacente scuola per l'infanzia;
 - previsione di realizzare a carico del soggetto attuatore delle dotazioni territoriali destinate a funzioni pubbliche, ovvero la Biblioteca di Quartiere e il Polo dei Servizi Territoriali;
 - assetto planivolumetrico rimodulato, con sviluppo a piastra orizzontale composto da cinque blocchi tra loro collegati da percorsi porticati e ciclopeditoni, con il fabbricato a maggiore altezza destinato a funzioni di servizio e terziarie posto verso la via Emilia;
- per quanto attiene le dotazioni ecologiche ed il verde pubblico, negli elaborati (Tavola n. 17, Tabella 6) è indicata una superficie servizi e verde pubblico (SVp) totale di 15.977 mq, comprensivi di 696 mq della strada di accesso al padiglione Buseti; le aree permeabili complessive risultano pari a 12.760 mq mentre le aree parzialmente permeabili risultano pari a 6.818 mq (Tavola n. 10); nella Relazione preliminare del verde (elaborato n. 31) e nelle planimetrie del verde (Tavola n. 18 e Tavola n. 18.1) si evidenzia che a fronte dei 358 alberi oggi esistenti, tra abbattimenti e sostituzioni e nuove piantumazioni, il progetto in termini quantitativi prevede la presenza di 492 alberi e 133 arbusti;
- nel Rapporto ambientale preliminare (elaborato n. 24), dove sono riprese anche le considerazioni e valutazioni contenute negli elaborati specialistici redatti per il progetto, rispetto ai temi ambientali considerati si evidenzia quanto segue:

mobilità:

 - attualmente l'area del PRU presenta un unico accesso veicolare, di cui si prevede il mantenimento, collocato sul margine ovest del comparto a servizio

del Padiglione Busetti e degli alloggi per anziani; oltre alla realizzazione della nuova rotatoria, il progetto prevede un accesso di emergenza ad est su via I Maggio e un ulteriore accesso dalla via Emilia destinato ai mezzi diretti all'area carico/scarico merci posta sul retro della struttura commerciale;

- per stimare i futuri impatti sulla mobilità è stata effettuata una campagna di rilevamento del traffico nel 2014 (in occasione dell'inserimento del PRU nel POC) e una ulteriore campagna di aggiornamento a fine settembre 2023, in corrispondenza dell'incrocio semaforico con via Doberdò dove è prevista la realizzazione della nuova rotatoria di accesso al comparto; i rilevamenti sono stati svolti il venerdì, ritenuto il giorno più gravoso per quanto riguarda i flussi generati da esercizi commerciali alimentari, con rilievi sia durante un'ora di morbida (dalle 16 alle 17) sia in un'ora di punta (dalle 18 alle 19);
- per lo stato futuro di progetto è stato stimato un totale di veicoli equivalenti nell'ora di punta indotto dalla realizzazione dell'intervento pari a 623 veicoli, che nel nodo viario considerato nell'ora di punta rappresenta un incremento pari a circa il 21% dei flussi attuali rilevati; i carichi generati e attratti dal nuovo ambito commerciale, terziario e servizi sono stati ripartiti sui singoli rami della nuova rotatoria in pari percentuale rispetto al flusso attuale rilevato, con i due rami della via Emilia che nell'ora di punta assorbono circa il 47% e 48% del carico stradale e via Doberdò che assorbe massimo il 5%;
- è stata effettuata una valutazione delle prestazioni operative della nuova rotatoria con l'analisi della capacità di carico e del livello di servizio, che risultano adeguati con un tempo di ritardo medio di 9,74 secondi ed un livello di servizio che si pone tra A e B;

inquinamento acustico:

- gli elaborati sono comprensivi di Documentazione di impatto acustico e valutazione di clima acustico (elaborato n. 28); il documento è stato redatto nel 2015 e in seguito aggiornato considerando il nuovo assetto planivolumetrico del comparto e riportando un ulteriore campionamento di lunga durata eseguito nel 2023;
- l'area in cui ricade il comparto è inserita in classe III "Aree di tipo misto", con limiti acustici pari a 60 dBA per il periodo diurno e 50 dBA per quello notturno; circa metà del comparto rientra all'interno della fascia B della linea ferroviaria Reggio-Sassuolo ai sensi del DPR n. 459/98, in cui sono ammessi livelli acustici non superiori a 65 dBA per il rumore derivante dal traffico ferroviario; il primo fronte edificato ricade inoltre nelle aree prospicienti la via Emilia, classificata ai fini acustici come strada di tipo Db (strada urbana di scorrimento) cui compete ai sensi del DPR n. 142/04 una fascia di pertinenza acustica di 100 metri sui due lati della carreggiata con limiti di 65 dBA diurni e 55 dBA notturni; il comparto confina con un edificio scolastico inserito in classe I posto all'incrocio tra via la via Emilia e via I Maggio;
- a seguito di misurazioni fonometriche e simulazioni modellistiche che hanno considerato le sorgenti sonore puntuali e lineari dell'intervento in progetto (UTA per climatizzazione, gruppi frigo, operazioni di carico/scarico merci, transiti di autovetture nel parcheggio, transiti di mezzi pesanti per il conferimento merci, aree di parcheggio collocate all'interno del PRU), tenuto conto di alcuni interventi di mitigazione riguardanti il posizionamento degli impianti tecnologici sul lato sud del comparto ed il posizionamento del punto di raccolta dei carrelli per la spesa, nello studio si conclude che l'assetto di PRU così come previsto

determina contributi acustici poco significativi sul clima acustico attuale (residuo) in corrispondenza dei ricettori considerati, in quanto si prevedono sempre rispettati sia il limite di immissione differenziale che il limite di emissione diurno/notturno proprio della classe acustica assegnata; alcune situazioni di superamento dei limiti di immissione sono imputabili interamente ai livelli di rumore stradale della via Emilia già presenti allo stato attuale (rumore residuo), in particolare per quanto riguarda la scuola "La Villetta" e il Padiglione Esquirol;

aspetti idraulici:

- per quanto riguarda il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, con riferimento al reticolo secondario di pianura l'area del PRU ricade nello scenario di pericolosità P2-M (alluvioni poco frequenti - tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) e nella classe di rischio R2 (rischio medio); nel Rapporto sono richiamate le caratteristiche progettuali dell'intervento in riferimento alle indicazioni contenute nella DGR n. 1300/2016;
- gli elaborati sono comprensivi di Relazione idraulica (elaborato n. 25) nella quale si evidenzia che il progetto prevede la realizzazione di due reti fognarie separate, una per le acque meteoriche e l'altra per le acque nere, entrambe allacciate al collettore esistente lungo la via Emilia e al collettore presente in via I Maggio; la Relazione è stata redatta nel 2015 e aggiornata nel 2023 con il ricalcolo della quota di superfici permeabili in progetto in considerazione delle modifiche planimetriche al PRU, con l'accorpamento del fabbricato n. 3, prima isolato, e l'eliminazione della previsione della quota di edilizia residenziale sociale nel Lotto 3 a favore della sua destinazione a verde pubblico, che hanno comportato la riduzione della superficie impermeabile; nella Relazione è contenuto il parere di Iren n. 793-P(U) del 30/11/2015 (prot. n. EM006951-2015-P) favorevole con prescrizioni in fase urbanistica allo schema di progetto per le opere fognarie del PRU IP-6;

inquinamento luminoso:

- nelle aree di parcheggio e viabilità interna al comparto si prevede l'utilizzo di lampade con ottica cut-off e sistemi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione negli orari notturni; nella relazione illuminotecnica che verrà redatta in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei singoli edifici si provvederà a dimostrare il rispetto dei limiti di legge per il contenimento dell'inquinamento luminoso, anche in relazione alle tipologie delle eventuali insegne luminose utilizzate nei singoli esercizi commerciali;

applicazione del metodo di calcolo Carbon Zero:

- gli elaborati sono comprensivi di uno specifico documento (elaborato n. 24a) nel quale è stato applicato il metodo di calcolo Carbon Zero con utilizzo del software elaborato dal Comune di Reggio Emilia per la stima delle emissioni attese di CO2 ed il calcolo delle unità arboree necessarie alla compensazione o il valore economico da corrispondere;
- nella relazione è riportata la sintesi dei risultati a seguito dell'applicazione del metodo Carbon Zero per ogni singolo edificio previsto all'interno del PRU (tabella a pagina 5), dalla quale emerge che:
 - complessivamente si hanno 331 tonnellate/anno per 20 anni di emissioni di CO2 equivalente, da compensare con la piantumazione di 2.204 alberi in aggiunta a quelli già previsti dal progetto oppure con la corresponsione di 33.050,9 Euro per l'acquisto di crediti di carbonio;

- con la messa a dimora di 760 unità arboree in aggiunta a quanto già previsto dal progetto si potranno compensare ogni anno 114 tonnellate di CO2 per il controvalore in 20 anni di 11.400 Euro;
- il residuo di emissioni da compensare risulta pari a 217 tonnellate/anno per un controvalore in acquisto di crediti di carbonio per 20 anni pari a 21.650,90 Euro;
- nella relazione si precisa che qualora in sede di progettazione esecutiva degli edifici si realizzassero edifici di classe superiore alla classe B (DGR n. 1366/2011) e/o si installassero fonti rinnovabili in quantità tali da coprire buona parte del fabbisogno energetico, si avrebbe un significativo calo del numero di alberi richiesti per la compensazione o del valore dei crediti di carbonio da acquistare;
- nello Schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del PRU, all'art. 25 "Sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico", si prevede, tra le opere fuori comparto a carico del Soggetto Attuatore, la piantumazione di 760 piante nel Parco degli Ippocastani e in quota parte nel rione Don P. Borghi o in altre aree limitrofe di proprietà comunale, da concordare con il Comune in fase di rilascio del Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e che la piantumazione di tali piante esonera il Soggetto Attuatore dal versamento del contributo per l'acquisto di crediti di carbonio Carbon Zero, ma obbliga lo stesso Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipula della convenzione, a versare un contributo per il costo di irrigazione e manutenzione per tre anni;
- gli elaborati sono comprensivi di Relazione di verifica della potenzialità archeologica (elaborato n. 30), volta ad analizzare il contesto archeologico dell'area interessata dal PRU IP-06, dalla quale emerge che;
 - il progetto si colloca lungo la via Emilia, tutelata dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica come "via Emilia e strade romane oblique", ed interferisce con la necropoli di Villa Ospizio-Ca' Bianca, tutelata come "area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti" di categoria b2;
 - le azioni di scavo nell'ambito del PRU possono determinare l'emersione di depositi archeologici ben conservati soltanto nelle aree ancora non interessate da trasformazioni recenti, che ne hanno già determinato l'asportazione totale o parziale;
 - in sede di progetto definitivo si prevede la realizzazione di saggi di verifica della potenzialità archeologica; in proposito si veda il sotto richiamato parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 28887 del 20/10/2023;

Visti i pareri di:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2024/17118 del 29/01/2024; parere favorevole alle seguenti condizioni inerenti l'inquinamento acustico:

- “1. Le attività di carico e scarico delle merci per le attività commerciali potranno essere effettuate solo nel periodo diurno, ovvero dalle 06:00 alle 22:00. Considerato che viene richiamata la presenza di una schermatura data da un muro in direzione del ricettore scolastico “Elsa Morante” non individuabile nelle tavole di progetto, si fa presente che dovrà essere presente tale o analoga schermatura qualora fosse stata inserita anche nel modello previsionale per la verifica del rispetto dei limiti acustici.*
 - 2. A seguito degli usi futuri effettivi dei fabbricati, l’installazione di impianti e/o sorgenti sonore significative (compresi eventuali impianti di condizionamento) nonché la variazione di quanto già previsto nella previsione presentata, dovrà avvenire previa verifica dell’impatto acustico che le stesse andranno a determinare presso i recettori circostanti esistenti o futuri, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla zonizzazione acustica comunale.*
 - 3. Dovranno essere attuati gli interventi di mitigazione previsti nella documentazione di impatto acustico.*
 - 4. Dovrà essere adottata la variante alla classificazione acustica secondo quanto sopraindicato, in riferimento ai blocchi 4 e 5, all’area di parcheggio e al padiglione Buseti”;*
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0125193 del 10/10/2023; parere favorevole a condizione che sia rispettato quanto segue:
 - 1. Gli spazi verdi ed parchi urbani attrezzati siano mantenuti in buone condizioni di qualità, pulizia e manutenzione ponendo particolare attenzione alla tipologia dell’arredo urbano accessibile anche alle fasce deboli della popolazione, l’insieme di tali funzioni è un’attrattiva dal punto di vista sociale.*
 - 2. Le essenze erbacee, arboree e arbustive da piantumare dovranno avere una spiccata capacità di captazione delle sostanze inquinanti, tale scelta dovrà essere ampliata a specie che hanno evidenziato, oltre alle capacità di mitigazione ambientale sopra richieste, anche un’elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bioclimatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idroesigenti.
L’azione concomitante della messa a dimora di piante ed arbusti adulti oltre all’attenzione nella ricerca di materiali costruttivi sia per gli edifici che per le pavimentazioni sono caratteristiche che serviranno anche per contrastare il fenomeno dell’isola di calore, in adesione con le politiche esistenti del comune di Reggio Emilia (urbanproof, PUMS, Biciplan, ecc...).*
 - 3. Tutti gli innesti / intersezioni con gli altri assi viari (rotatoria) dovranno prevedere corsie privilegiate (e relativa segnaletica) in sicurezza per le utenze deboli.*
 - 4. Dovrà essere prevista una zona dedicata al parcheggio delle biciclette.*
 - 5. All’interno della zona del supermercato dovrà essere evidenziata un’area dedicata alla raccolta dei rifiuti, si ricorda che deve essere recintata, su pavimentazione lavabile e disinfettabile.*
 - 6. Ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi edilizi con piani interrati o seminterrati) deve essere valutata da tecnici competenti e deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati, al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque”.*

Nel parere si ricorda inoltre l'importanza dei percorsi esterni che sono essenziali per garantire a tutti un'agevole mobilità. E' necessario prestare attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere. La pavimentazione deve essere coerente e compatta, antiscivolo e uniforme;

- Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n. 252392 del 26/10/2023 del 21/09/2023, ad esito favorevole nella fase urbanistica per la realizzazione del PRU;
- IRETI, prot. n. RT012853-2023-P del 28/09/2023 parere favorevole di fattibilità con riferimento alle opere fognarie, nel parere si segnala che il futuro progetto edilizio dovrà essere redatto conformemente alle specifiche tecniche aggiornate di IRETI;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 28887 del 20/10/2023; parere espresso in riferimento agli aspetti di tutela archeologica in cui si conferma il parere espresso nel 2014 in sede di POC e si ritiene necessario che vengano eseguite verifiche archeologiche preliminari, nella forma di sondaggi a campione nell'area tali da poter documentare la stratigrafia presente nell'area di progetto;
- Aeronautica Militare, Comando 1^a Regione Aerea, prot. n. 20532 del 18/09/2023 Nulla Osta relativamente agli aspetti demaniali di interesse della F.A. scrivente all'esecuzione dell'intervento in progetto;
- Snam Rete Gas, Centro di Reggio Emilia, prot. n. 324 del 08/09/2023, in cui si segnala che le opere ed i lavori in progetto non interferiscono con impianti di proprietà di Snam Rete Gas;
- Ministero dell'Interno, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, prot. n. 17185 del 17/10/2023 parere di massima favorevole, ferma restando l'attivazione delle procedure di Prevenzione Incendi di cui al DPR n. 151/2011, secondo le modalità previste dal DM 07/08/2012.

Viste inoltre le note e comunicazioni di:

- Regione Emilia-Romagna, Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n. 223533 del 21/09/2023, in cui si rileva che lo scrivente Servizio regionale non ha, per legge, competenze da esprimere nel procedimento in esame e che conseguentemente in nessun caso possono ricollegarsi gli effetti previsti dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 alla mancata partecipazione alla Conferenza di servizi per la raccolta dei pareri degli Enti convocata dal Comune;
- Ferrovie Emilia-Romagna srl, prot. n. 4806 del 30/08/2023, in cui si prende atto che la Variante al PRU interessa aree che risultano ubicate a una distanza superiore a 30 metri dalla rotaia più vicina e quindi all'esterno della fascia di rispetto ferroviaria di cui al DPR n. 753/80 art.49 e non risulta interessare aree ferroviarie in gestione

a FER, e si rileva che FER non ha titolo e competenze per esprimere il parere di merito sull'intervento da realizzare;

- e-distribuzione spa, prot. n. 1019025 del 19/09/2023, che provvede all'invio delle tavole aggiornate delle reti elettriche 15 kV necessarie per soddisfare la futura elettrificazione del comparto in progetto; l'aggiornamento del progetto si rende necessario sia per adeguare la vecchia tavola del 2015, sia per integrare l'intervento al piano di investimenti PNRR che consentirà l'aumento della resilienza della rete elettrica nel comune di Reggio Emilia;

Visti infine:

- il parere della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 12/03/2024 ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale, ad esito favorevole;
- il Rapporto Istruttorio di Arpaе - Servizio Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, PG/2024/0045772 del 08/03/2024, che ritiene non emergano dalla variante in esame ulteriori elementi tali da far prevedere effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla sua attuazione, a condizione di rispettare specifiche prescrizioni;

CONSIDERATO che il Responsabile del Procedimento propone:

- di formulare le seguenti osservazioni alla Variante al Programma di Riqualficazione urbana denominato "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica in merito alla conformità del PUA con il PSC e i piani sovraordinati, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000:

Osservazione 1

al fine di rispettare il livello comunale delle complessive previsioni commerciali in fase di approvazione del PRU si chiede di verificare i contenuti degli elaborati presentati e di modificarli secondo le seguenti indicazioni e prescrizioni:

1. eliminare l'accostamento dell'edificio dell'esercizio commerciale di vicinato dalla media struttura di vendita;
2. verificare che la ST dedicata alle funzioni commerciali comprensiva dei relativi spazi di carico e scarico, standard di verde e parcheggi sia inferiore a 2,5 ha;
3. porre attenzione alle quote di superfici destinate ad attività paracommerciali, attività ricreative ed altri servizi complementari (art. 1.8 DGR 1253/99) in quanto tali usi, unitamente a quanto già insediato, concorrono a rendere l'area "specialmente dedicata al commercio" e quindi trasformare l'aggregazione di medie strutture di vendita in Area Commerciale Integrata, sottratta alla competenza comunale;

4. eliminare l'incongruenza presente nella tavola 14 piano primo in riferimento alla possibilità di insediare la funzione "commercio di vicinato non alimentare" in adiacenza alla biblioteca (funzione non prevista dal POC), in quanto tale superficie, pari a 300 mq, verrà data in locazione al Comune per l'implementazione della biblioteca e pertanto dovrà avere un uso coerente con la funzione da insediare come da impegni convenzionali assunti;

Osservazione 2

in relazione alla prevista rotazione dei parcheggi pubblici, occorre individuare precisamente le funzioni, e la relativa consistenza, dedicate alle attività serali/notturne che rendono possibile l'utilizzo alternato dei parcheggi, rammentando che tale individuazione deve essere contenuta nella convenzione urbanistica e/o negli atti unilaterali d'obbligo che impegnano i futuri utilizzatori;

Osservazione 3

al fine di verificare la disponibilità per ogni funzione insediata (compresi i lotti 4 e 5), della dotazione richiesta di parcheggi pubblici sarà necessario dare evidenza negli elaborati del rispetto dei sopracitati standard;

- di escludere, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, la Variante al Programma di Riqualificazione urbana denominato "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica in Comune di Reggio Emilia dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto, stante le informazioni disponibili agli atti alla data odierna, non sono attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla sua attuazione a condizione che sia rispettato quanto segue:
 1. la tavola 17 contiene la ripartizione delle zone funzionali e la quantificazione delle rispettive superfici, cui le norme del POC attribuiscono indici di permeabilità differenziati. Poiché all'interno di tali zone funzionali sono previste anche superfici parzialmente permeabili, rappresentate in TAV. 10, è necessario che venga garantita per ciascuna zona la permeabilità minima richiesta dal piano;
 2. il percorso dei mezzi di approvvigionamento rappresentato in Tav. 19 è riferito unicamente alla media struttura di vendita alimentare. Si chiede di valutare che i flussi dei mezzi di approvvigionamento diretti alle altre strutture commerciali non generino criticità nei punti di immissione e uscita sulla via Emilia;
 3. nelle successive fasi di progettazione dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni riportate nei pareri di:
 - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2024/17118 del 29/01/2024;
 - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0125193 del 10/10/2023;
 - IRETI, prot. n. RT012853-2023-P del 28/09/2023;
 - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 28887 del 20/10/2023;

- Ministero dell'Interno, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, prot. n. 17185 del 17/10/2023;
- 4. con riferimento al metodo di calcolo previsto dal progetto Carbon Zero per la stima del bilancio delle emissioni di CO2 derivanti dai fabbisogni energetici termici ed elettrici dei fabbricati previsti dal PRU, per la compensazione della quota residua di CO2 (stimata in questa fase pari a 217 tonnellate/anno e riportata in tabella a pagina 5 dell'elaborato 24a) che potrà essere determinata in fase di progettazione edilizia dei singoli edifici, quando saranno definite le soluzioni progettuali e le scelte impiantistiche idonee per raggiungere determinate prestazioni - considerate le strategie di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici ed il contesto urbano in cui si inserisce l'intervento - si chiede di escludere o comunque ridurre al minimo l'opzione di acquisto di crediti volontari di emissione privilegiando, ai fini della compensazione, la realizzazione di concrete misure operative, rappresentate da soluzioni verdi di tipo naturalistico, che prevedano ad esempio ulteriori interventi di piantumazione di essenze arboree, da attuare sia all'interno che all'esterno del comparto di intervento in accordo con l'Amministrazione Comunale, visti anche i requisiti di inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico/ambientale contenuti nella Scheda norma del POC.
- di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

CONSIDERATO infine che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 19 novembre 2015 fra la locale Prefettura e il Comune di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, l'Amministrazione comunale procede alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;

Visto il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile e Patrimonio in sostituzione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale, temporaneamente assente;

DECRETA

di escludere, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, la Variante al Programma di Riqualificazione urbana denominato "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica in Comune di Reggio Emilia dalla Valutazione

Ambientale Strategica (VAS), in quanto si ritiene che gli interventi non determineranno impatti significativi negativi sull'ambiente, a condizione che sia osservato quanto indicato nel precedente "CONSIDERATO";

di formulare le osservazioni riportate nel precedente "CONSIDERATO", ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000;

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

di dare atto che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 19 novembre 2015 fra la locale Prefettura e il Comune di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, l'Amministrazione comunale procede alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;

di dare altresì atto che:

- copia integrale dei piani approvati da parte del Consiglio Comunale è trasmessa alla Provincia e alla Regione;
- l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
- il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

ALLEGATI:

- Rapporto ambientale ARPAE-SAC
- Pareri degli Enti ambientali
- Parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 21/03/2024

IL PRESIDENTE
F.to ZANNI GIORGIO

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

(da sottoscrivere in caso di stampa)

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

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



Sub-allegato A4
proposte di controdeduzione

INDICE

1. Adeguamenti e riscontri al Decreto Provincia di Reggio Emilia n. 33/2024.....	3
2. Pareri.....	5
3. Osservazioni.....	8
3.1 - Osservazioni pervenute	8
3.2 - Proposte di controdeduzione alle osservazioni.....	8

1. Adeguamenti e riscontri al Decreto Provincia di Reggio Emilia n. 33/2024

Nel presente capitolo, in riferimento al procedimento di “VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO PRU_IP-6 OSPIZIO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PUBBLICA”, adottato con DGC ID 172 del 27.07.2023, si riportano le 3 osservazioni formulate da parte della Provincia di Reggio Emilia con Decreto del Presidente n. 33 del 21/03/2024 (per il testo integrale del decreto si rimanda al sub-allegato A3); a seguito di ogni osservazione si propongono, da parte dell'Amministrazione, gli adeguamenti e i riscontri a tali rilievi, che trovano rispondenza all'interno degli elaborati proposti per l'approvazione della variante al PRU.

Osservazioni e adeguamenti/riscontri proposti;

Osservazione 1

al fine di rispettare il livello comunale delle complessive previsioni commerciali in fase di approvazione del PRU si chiede di verificare i contenuti degli elaborati presentati e di modificarli secondo le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- 1. eliminare l'accostamento dell'edificio dell'esercizio commerciale di vicinato dalla media struttura di vendita;*
- 2. verificare che la ST dedicata alle funzioni commerciali comprensiva dei relativi spazi di carico e scarico, standard di verde e parcheggi sia inferiore a 2,5 ha;*
- 3. porre attenzione alle quote di superfici destinate ad attività paracommerciali, attività ricreative ed altri servizi complementari (art. 1.8 DGR 1253/99) in quanto tali usi, unitamente a quanto già insediato, concorrono a rendere l'area “specialmente dedicata al commercio” e quindi trasformare l'aggregazione di medie strutture di vendita in Area Commerciale Integrata, sottratta alla competenza comunale;*
- 4. eliminare l'incongruenza presente nella tavola 14 piano primo in riferimento alla possibilità di insediare la funzione “commercio di vicinato non alimentare” in adiacenza alla biblioteca (funzione non prevista dal POC), in quanto tale superficie, pari a 300 mq, verrà data in locazione al Comune per l'implementazione della biblioteca e pertanto dovrà avere un uso coerente con la funzione da insediare come da impegni convenzionali assunti;*

Riscontro Osservazione 1

- 1. Si provvede alla modifica come specificato negli elaborati così come sostituiti ed integrati per l'approvazione, eliminando l'accostamento tra l'edificio con esercizio commerciale di vicinato e la media struttura di vendita, mediante un passaggio pedonale di 4,00 mt di larghezza.*

- 2. Nella Tav. 17 viene esplicitato graficamente la St dedicata alle funzioni commerciali . In particolare viene individuato graficamente il sub-comparto A comprensivo dei tre edifici destinati a ospitare le strutture di vendita ,con i relativi spazi di carico e scarico, standard di verde SVP e parcheggi, e superficie edificabile Se, avente una superficie territoriale St equivalente a mq.24.771 dunque inferiore a 2,5 ha.*

- 3. Come indicato della TAV 17 il solo sub comparto A è identificato come area specialmente dedicata al commercio, inferiore ai parametri richiesti dal paragrafo 1.8 della DGR 1253/99 e dunque non si configura come un'area commerciale integrata di livello superiore, attuabile solo se prevista dal PTCP vigente. L'individuazione di attività paracommerciali, attività ricreative ed altri servizi complementari all'interno di tale area risulta ininfluente, in quanto il comparto A specialmente dedicato al commercio non si configura come ACI di livello superiore, rimessa alla competenza provinciale, dato che la ST è inferiore a 5 ettari.*

- 4. Si provvede all'eliminazione dell'incongruenza presente nella tavola 14 al piano primo in adiacenza alla biblioteca, in quanto tale superficie, pari a 300 mq, verrà data in locazione al Comune per l'implementazione della biblioteca stessa, come da impegni convenzionali assunti, e come da Tavv. 14 e 15.*

Osservazione 2

in relazione alla prevista rotazione dei parcheggi pubblici, occorre individuare precisamente le funzioni, e la relativa consistenza, dedicate alle attività serali/notturne che rendono possibile l'utilizzo alternato dei parcheggi, rammentando che tale individuazione deve essere contenuta nella convenzione

urbanistica e/o negli atti unilaterali d'obbligo che impegnano i futuri utilizzatori;

Riscontro Osservazione 2

Si provvede alla modifica della dotazione, implementando il numero dei parcheggi pubblici, superando la precedente previsione della possibilità di utilizzo alternato dei parcheggi stessi, come evidenziato nella Tav. 09.

Osservazione 3

al fine di verificare la disponibilità per ogni funzione insediata (compresi i lotti 4 e 5), della dotazione richiesta di parcheggi pubblici sarà necessario dare evidenza negli elaborati del rispetto dei sopracitati standard;

Riscontro Osservazione 3

Si provvede all'identificazione della disponibilità della dotazione richiesta di parcheggi pubblici per ogni funzione insediata, che risulta soddisfatta per i lotti di nuova edificazione.

Si precisa in particolare quanto segue

Il lotto 5 è stato oggetto di cessione anticipata all'interno del PRU Ospizio per consentire all'Amministrazione Comunale di realizzare alloggi per anziani (progetto approvato con Delibera di Giunta Comunale ID 12 del 17.01.2007). L'intervento ha previsto la realizzazione delle dotazioni territoriali P1 e P2 ricomprese all'interno del fg. 175 mappale 347 per un totale di 32 posti auto.

Sia il lotto 4 (fg 175 mappali 71 e 286) che il lotto 5 sono stati ceduti contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica stipulata in data 10.12.2007 con atto notaio Covri (rep.n. 21328/4877).

2. Pareri

Nel presente capitolo, in riferimento al procedimento di “VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO PRU_IP-6 OSPIZIO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D’INIZIATIVA PUBBLICA”, riportano le sintesi dei pareri formulati da parte di Enti *(per il testo integrale dei pareri si rimanda al sub-allegato A1)*; a seguito di ogni sintesi si propongono, da parte dell’Amministrazione, le controdeduzioni a tali rilievi e considerazioni, che trovano riscontro, nel caso di approvazione in tutto o in parte delle varie istanze, negli elaborati proposti per l’approvazione della variante al PRU.

Si evidenzia che, come riportato nella Relazione di controdeduzione, sono pervenuti i seguenti pareri e comunicazioni:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l’ambiente e l’energia dell’Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2024/17118 del 29/01/2024; parere favorevole alle seguenti condizioni inerenti l’inquinamento acustico:

“1. Le attività di carico e scarico delle merci per le attività commerciali potranno essere effettuate solo nel periodo diurno, ovvero dalle 06:00 alle 22:00. Considerato che viene richiamata la presenza di una schermatura data da un muro in direzione del ricettore scolastico “Elsa Morante” non individuabile nelle tavole di progetto, si fa presente che dovrà essere presente tale o analoga schermatura qualora fosse stata inserita anche nel modello previsionale per la verifica del rispetto dei limiti acustici.

2. A seguito degli usi futuri effettivi dei fabbricati, l’installazione di impianti e/o sorgenti sonore significative (compresi eventuali impianti di condizionamento) nonché la variazione di quanto già previsto nella previsione presentata, dovrà avvenire previa verifica dell’impatto acustico che le stesse andranno a determinare presso i recettori circostanti esistenti o futuri, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla zonizzazione acustica comunale.

3. Dovranno essere attuati gli interventi di mitigazione previsti nella documentazione di impatto acustico.

4. Dovrà essere adottata la variante alla classificazione acustica secondo quanto sopraindicato, in riferimento ai blocchi 4 e 5, all’area di parcheggio e al padiglione Busetti”;

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante in esame in quanto le richieste relative ai punti 1, 2 e 3 saranno da ottemperarsi in fase attuativa, e saranno riprese come prescrizioni all’interno della convenzione urbanistica. Successivamente all’approvazione del PRU in oggetto si provvederà alla conseguente variante della ZAC, classificazione acustica, secondo quanto sopraindicato in riferimento ai blocchi 4 e 5, all’area di parcheggio e al padiglione Busetti.

- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0125193 del 10/10/2023; parere favorevole a condizione che sia rispettato quanto segue:

1. Gli spazi verdi ed parchi urbani attrezzati siano mantenuti in buone condizioni di qualità, pulizia e manutenzione ponendo particolare attenzione alla tipologia dell’arredo urbano accessibile anche alle fasce deboli della popolazione, l’insieme di tali funzioni è un attrattiva dal punto di vista sociale.

2. Le essenze erbacee, arboree e arbustive da piantumare dovranno avere una spiccata capacità di captazione delle sostanze inquinanti, tale scelta dovrà essere ampliata a specie che hanno evidenziato, oltre alle capacità di mitigazione ambientale sopra richieste, anche un’elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bioclimatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idroesigenti.

L’azione concomitante della messa a dimora di piante ed arbusti adulti oltre all’attenzione nella ricerca di materiali costruttivi sia per gli edifici che per le pavimentazioni sono caratteristiche che serviranno anche per contrastare il fenomeno dell’isola di calore, in adesione con le politiche esistenti del comune di Reggio Emilia (urbanproof, PUMS, Biciplan, ecc...).

3. Tutti gli innesti / intersezioni con gli altri assi viari (rotatoria) dovranno prevedere corsie privilegiate (e relativa segnaletica) in sicurezza per le utenze deboli.

4. Dovrà essere prevista una zona dedicata al parcheggio delle biciclette.

5. All’interno della zona del supermercato dovrà essere evidenziata un’area dedicata alla raccolta dei rifiuti, si ricorda che deve essere recintata, su pavimentazione lavabile e disinfettabile.

6. Ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi

edilizi con piani interrati o seminterrati) deve essere valutata da tecnici competenti e deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati, al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque”.

Nel parere si ricorda inoltre l'importanza dei percorsi esterni che sono essenziali per garantire a tutti un'agevole mobilità. E' necessario prestare attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere. La pavimentazione deve essere coerente e compatta, antiscivolo e uniforme;

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante in quanto si provvederà a verificare l'ottemperanza di quanto richiesto in sede di istruttoria della fase attuativa di presentazione del progetto delle OO.UU. Le richieste saranno riprese come prescrizioni all'interno della convenzione urbanistica come prescrizione da ottemperare in fase esecutiva.

- Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n. 252392 del 26/10/2023 del 21/09/2023, ad esito favorevole nella fase urbanistica per la realizzazione del PRU;

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante.

- IRETI, prot. n. RT012853-2023-P del 28/09/2023 parere favorevole di fattibilità con riferimento alle opere fognarie, nel parere si segnala che il futuro progetto edilizio dovrà essere redatto conformemente alle specifiche tecniche aggiornate di IRETI;

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante.

- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 28887 del 20/10/2023; parere espresso in riferimento agli aspetti di tutela archeologica in cui si conferma il parere espresso nel 2014 in sede di POC e si ritiene necessario che vengano eseguite verifiche archeologiche preliminari, nella forma di sondaggi a campione nell'area tali da poter documentare la stratigrafia presente nell'area di progetto;

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante.

- Aeronautica Militare, Comando 1^ Regione Aerea, prot. n. 20532 del 18/09/2023 Nulla Osta relativamente agli aspetti demaniali di interesse della F.A. scrivente all'esecuzione dell'intervento in progetto;

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante.

- Snam Rete Gas, Centro di Reggio Emilia, prot. n. 324 del 08/09/2023, in cui si segnala che le opere ed i lavori in progetto non interferiscono con impianti di proprietà di Snam Rete Gas;

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante.

- Ministero dell'Interno, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, prot. n. 17185 del 17/10/2023 parere di massima favorevole, ferma restando l'attivazione delle procedure di Prevenzione Incendi di cui al DPR n. 151/2011, secondo le modalità previste dal DM 07/08/2012.

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante.

- Regione Emilia-Romagna, Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n. 223533 del 21/09/2023, in cui si rileva che lo scrivente Servizio regionale non ha, per legge, competenze da esprimere nel procedimento in esame e che conseguentemente in nessun caso possono ricollegarsi gli effetti previsti dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 alla mancata partecipazione alla Conferenza di servizi per la raccolta dei pareri degli Enti convocata dal Comune;

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante.

- Ferrovie Emilia-Romagna srl, prot. n. 4806 del 30/08/2023, in cui si prende atto che la Variante al PRU interessa aree che risultano ubicate a una distanza superiore a 30 metri dalla rotaia più vicina e quindi all'esterno della fascia di rispetto ferroviaria di cui al DPR n. 753/80 art.49 e non risulta interessare aree ferroviarie in gestione a FER, e si rileva che FER non ha titolo e competenze per esprimere il parere di merito sull'intervento da realizzare;

Proposta di controdeduzione

Non è necessario adeguare gli elaborati della variante.

- E-distribuzione spa, prot. n. 1019025 del 19/09/2023, che provvede all'invio delle tavole aggiornate delle reti elettriche 15 kV necessarie per soddisfare la futura elettrificazione del comparto in progetto; l'aggiornamento del progetto si rende necessario sia per adeguare la vecchia tavola del 2015, sia per integrare l'intervento al piano di investimenti PNRR che consentirà l'aumento della resilienza della rete elettrica nel comune di Reggio Emilia;

Proposta di controdeduzione

Si provvede ad aggiornare lo schema della Convenzione Attuativa da proporre per approvazione, in particolare all'ART. 7 - NORME GENERALI PER LE AREE E GLI IMMOBILI OGGETTO DI CESSIONE /SERVITÙ si riporta nel rubricato quanto segue *“Al riguardo si precisa che il soggetto attuatore dovrà costituire servitù di elettrodotto a favore di “E-DISTRIBUZIONE S.p.A.”, sul terreno di sua proprietà di cui al foglio 175, mappale 398 e oggetto di successiva cessione gratuita al Comune, come da parere pervenuto in sede di Conferenza dei Servizi al PG 41503/ 2023 con le prescrizioni ivi impartite.”*

Si provvede altresì ad aggiornare le tavole con l'implementazione prevista delle reti elettriche 15 kV necessarie per soddisfare la futura elettrificazione del comparto in progetto, per adeguare l'intervento al piano di investimenti PNRR che consentirà l'aumento della resilienza della rete elettrica nel Comune di Reggio Emilia, come evidenziato nelle Tavv. 08-17.

3. Osservazioni

3.1 - Osservazioni pervenute

Nel periodo di deposito sono pervenute le seguenti 4 osservazioni:

- A) in atti comunali al PG. n 2023/0231033 del 02/10/2023 da E.V;
- B) in atti comunali al PG. n 2023/0237309 del 10/10/2023 da CONFCOMMERCIO;
- C) in atti comunali al PG. n 2023/0242887 del 17/10/2023 redatte dal gruppo "Ecologia Integrale RE" in collaborazione con "R.E.C.A.RE", e presentate dall'Associazione Rurali Reggiani.
- D) in atti comunali al PG. n 2023/0242892 del 17/10/2023 dall'Associazione Reggio Emilia in Comune e presentate da G .G.

(per il testo integrale delle osservazioni si rimanda al sub-allegato A2)

3.2 - Proposte di controdeduzione alle osservazioni

Nel seguito si è provveduto a riportare e, ove necessario, a sintetizzare - dividendoli per punti - i contenuti delle osservazioni; per ognuno di tali punti è riportata la relativa proposta di controdeduzione.

OSSERVAZIONE_A

PG. n. 2023/0231033 del 02/10/2023 da E.V.

Nell' intersezione fra via Emilia Ospizio e Via I Maggio si osserva quanto segue:

Ad oggi , specie in alcune fasce orarie, la manovra di svolta di autoveicoli provenienti da viale I Maggio e diretti sulla via Emilia in direzione ovest è difficoltosa a causa del flusso di traffico proveniente da entrambi i lati, soprattutto da est.

Per attenuare tale difficoltà è presente una seppur breve (20-25 mt.) terza corsia centrale "di accumulo" ,che consente nei momenti di maggior traffico il graduale inserimento nel flusso di veicoli verso ovest.

Tale corsia centrale "di accumulo" prosegue attualmente in direzione Reggio centro, fino al successivo attraversamento stradale ciclo-pedonale ,regolato dal semaforo dell'incrocio con via Doberdò.

Nel PRU in oggetto detta terza corsia "d'accumulo" nei tratti sopra descritti é sostituita da un cordolo spartitraffico a centro carreggiata, cordolo che si estende verso est dalla progettata rotonda dell'incrocio con via Doberdò fin quasi all'inizio dell'incrocio con Viale I Maggio. Inoltre nel progetto il passaggio ciclo pedonale in sostituzione dell'attuale é collocato in prossimità dell 'incrocio con via I Maggio ,di fronte ad un cancello della Scuola Materna La Villetta, cancello da decenni in disuso, attualmente non agibile e parzialmente ricoperto dalla vegetazione.

Pertanto il progetto in PRU non consentirebbe di realizzare " accumulo" per i mezzi diretti verso il centro città e provenienti da via I Primo Maggio.

Al fine di mantenere nella maggior sicurezza il varco di attraversamento ciclo-pedonale, di renderne più lineare il percorso e, nel contempo, di rendere più scorrevole il traffico automobilistico (e meno inquinante per l'ambiente, specie in certe orari di punta), si suggerisce di posizionare il varco stesso sulla prosecuzione del percorso pedonale rettilineo (largo cm. 250) già presente e confermato nell'area all'interno del perimetro del comparto (segnalato in rosso al suo inizio su tavola di proposta allegata).

Tale soluzione consente di realizzare l'attraversamento ciclo pedonale ugualmente dotato verso est del triangolo cementizio basale di protezione, nonché del breve tratto di cordolo della lunghezza prevista in PRU , al fine di mantenerne invariata la sicurezza.

Quanto infine alla nuova segnaletica prevista in PRU sul lato ovest di viale I Maggio, sarebbe opportuno che l'attuale area di parcheggio per invalidi - di fronte al civico 4 - rimanesse in situ, in prossimità della scuola materna " La Villetta".

Proposta di controdeduzione

Si sottolinea che il progetto prevede - in continuità con la tratta precedente di Via Emilia Ospizio - la conferma della fascia centrale polifunzionale.

Tale infrastruttura prevede le sole testate a protezione degli attraversamenti ciclopeditoni realizzati con manufatti in cemento non sormontabili, mentre la restante geometria sarà a raso e complanare alla carreggiata.

Rispetto alla posizione del primo attraversamento in uscita da Via 1^ maggio direzione ovest, se ne conferma la posizione funzionale alla componente ciclopeditona da e per Via 1 maggio, mentre la

soluzione suggerita sarebbe troppo a ridosso del successivo attraversamento ciclopeditoneale.

Ad est, a circa 700 metri di distanza, è presente l'incrocio a rotatoria tra via Emilia e via P. e M. Curie con cui poter effettuare comodamente l'inversione per la direzione centro; nel caso in cui si palesassero effettive problematiche di svolta in sinistra, direzione centro, il competente ufficio mobilità potrebbe valutare di prevedere l'obbligo di svolta in destra in uscita da via 1 Maggio.

Il percorso storico alberato esistente tangente la scuola "la Villetta" è stato preservato con l'obiettivo di collegarsi tramite attraversamento ciclopeditoneale al Padiglione "Esquirol".

In fase di progettazione esecutiva sarà comunque possibile approfondire alcune delle soluzioni suggerite.

Si propone pertanto di considerare l'osservazione parzialmente accolta.

OSSERVAZIONE_B

PG. n. 2023/0237309 del 10/10/2023 da CONFCOMMERCIO

A) Considerazioni preliminari. PVC e Tavole progettuali, alcuni evidenti antinomie.

Il progetto, nelle sue rappresentazioni grafiche e documentali, in quanto viziato nella forma, contraddittorio e inattuale nei contenuti, è da considerarsi tecnicamente inammissibile.

A1) Sotto il profilo descrittivo, si constata che è quanto mai disagiata cogliere l'esatta collocazione della ripartizione degli spazi commerciali, in specie quelli commerciali, e si rileva contraddizione tra i due diversi assetti planimetrici relativi agli spazi commerciali prospicienti il lato sud del parcheggio interno (rinvenibili alla Tav.14, Tav.16, Tav.18, Tav.29 , Tav.30).

A2) Si rileva una certa "obsolescenza" dei dati e delle analisi contenuti nella Tav. 29 "Piano di Valorizzazione Commerciale", risalenti ad oltre dieci anni fa. Si rileva inoltre una certa approssimazione nella classificazione dell'intervento e nelle valutazioni di impatto del Conad di via Luxemburg.

B) Osservazioni puntuali. Natura e classificazione della struttura commerciale.

Si tratta di una struttura di livello sovracomunale, ai sensi dell'art.18, comma 2bis, del PTCP/POIC.

B1) Considerato nella sua complessità il PRU Ospizio presenta tutte le caratteristiche per essere qualificato come un'Area Commerciale Integrata di livello superiore (in quanto eccedente i 5 ettari di St) ai sensi del punto 1.8 della DCR 1253/99 e ss.mm.ii., che tuttavia non compare né nel PUG vigente né nel precedente PSC e dovrebbe altresì trovare previsione nel vigente PTCP/POIC.

B2) L'aggregazione di esercizi commerciali supera i 2.500 mq SV (il totale assomma 3.750 mq) e deve essere considerata unitariamente quale grande struttura di vendita (punto 1.8 quarto capoverso della DCR 1253/99 e ss.mm.ii.). Risulta infatti una banalizzazione, stabilire che le strutture distributive, non essendo accostate, si configurano come entità commerciali a se stanti. Gli esercizi di vendita si configurano come un unicum legato da un interesse comune, unitario e cumulativo ed usufruiscono dello stesso parcheggio.

B3) Le dotazioni di parcheggi pertinenti devono essere quelle stabilite dal P.5.2.4 della DCR 1253/99 e ss.mm.ii..

Proposta di controdeduzione

Premesso che la variante al PRU Ospizio comprende tre lotti distinti, corrispondenti a stralci funzionali autonomi, completi della previsione edificatoria degli standard di pertinenza e delle relative.

1 Nel lotto 1 sono previsti l'edificio 1, 2, e 3: nell'edificio 1 è insediata la media struttura alimentare e un pubblico esercizio di 454 mq Sc; nel 2 la realizzazione della Biblioteca e del Polo Territoriale al primo piano, oltre agli altri usi consentiti, tra cui la media struttura non alimentare; nel terzo è ipotizzata la realizzazione di un esercizio di vicinato.

I tre edifici sono tra loro separati.

La ST comprensiva dei relativi spazi di carico e scarico, standard di verde e parcheggi, è pari a 24.771 mq.

Nel lotto 2 sono previsti gli edifici 4 e 5, per gli usi consentiti (non commerciali).

Nel lotto 3 è prevista (da accordo urbanistico e da variante al PRU) la realizzazione di 2.400 mq di ERS (edificio 6), ovvero verde pubblico.

Punto A1): superato

L'Osservazione riguarda i contenuti degli elaborati grafici e descrittivi relativi alle strutture di vendita previste nella "VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO PRU_IP-6 OSPIZIO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PUBBLICA", adottato con DGC ID 172 del 27.07.2023.

In particolare l'Osservazione rileva che gli elaborati progettuali presentano diversi assetti planimetrici relativi alle strutture di vendita prospicienti il lato sud del parcheggio interno, che non permettono di cogliere l'esatta collocazione della ripartizione degli spazi commerciali.

Si precisa che la Provincia di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione Territoriale, con comunicazione di cui al PG n.2023/213894 del 07/09/2023, ha effettuato richiesta di integrazioni, segnalando la necessità di aggiornare e rendere maggiormente coerenti tra loro gli elaborati progettuali in quanto contenenti assetti progettuali e funzionali non coerenti con la proposta di PRU in esame, al fine poi di poter esprimere il parere di propria competenza.

"[...] Si segnala la necessità di aggiornare e rendere coerenti tra loro tutti gli elaborati, in particolare le relazioni (a titolo di esempio elab. 23, 24, 24a, 29) in quanto da un lato presentano inquadramenti e riferimenti alle dimensioni socio-economica e ambientale attestati al 2008 - 2012, dall'altro contengono assetti progettuali e funzionali non coerenti con la proposta di PRU in esame;[...]".

Pertanto, con PG n. 257711 del 06/11/2023, PG n. 257720 del 06/11/2023, PG n. 277038 del 22/11/2023, PG n. 285260 del 05/12/2023, PG n. 113934 del 24/04/024 e successive integrazioni del 07/05/2024, è stato consegnato l'aggiornamento degli elaborati descrittivi e grafico/progettuali, a seguito delle richieste di integrazione espressa sia dalla Provincia di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione Territoriale sia dagli altri Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi, di cui all'art. 35, comma 4 della L.R. 20/2000.

Nella documentazione, così come integrata, si rileva che sono stati allineati i diversi assetti planimetrici relativi agli spazi commerciali, rendendo coerenti le rappresentazioni grafico/progettuali e descrittive presenti nei diversi elaborati.

Alla luce delle integrazioni effettuate, si evince che la soluzione progettuale prevista dalla variante al PRU IP-6 "OSPIZIO" è individuata all'interno dell'elaborato Tav.14 "Tipologie edilizie", dove, all'interno del Lotto 1, vengono rappresentate le strutture di vendita, la loro caratterizzazione merceologica e le relative aree e superfici di vendita:

- b11.2A = Medio-grande struttura di vendita alimentare (SV = 2.499 mq)
- b11.1NA = Medio-piccola struttura di vendita non alimentare (SV = 750 mq)
- b1 = Esercizio commerciale di vicinato (SV= 250 mq)

Sempre all'interno dell'elaborato Tav.14 "Tipologie edilizie" è rinvenibile la rappresentazione grafica delle "sezioni" e l'assetto planivolumetrico che si chiarisce è con sviluppo a piastra orizzontale composto da blocchi, tra loro collegati da porticati e percorsi ciclopedonali.

Sono altresì stati aggiornati, con successive integrazioni, gli elaborati Tav.16 "Viste prospettiche", Tav.18 "Planimetria di progetto preliminare del verde", Tav.30 "Verifica della potenzialità archeologica - Relazione" (dove è stata aggiornata la vista prospettica di pag.4 rendendola coerente con l'assetto planivolumetrico previsto dal PRU IP-6 "OSPIZIO" e di cui all'elaborato Tav.14) e Tav.29 "Piano di valorizzazione commerciale".

Infine, a seguito dei numerosi incontri con i progettisti e il soggetto attuatore, sono stati modificati ulteriormente gli elaborati della variante al PRU, al fine di adeguarli alle richieste emerse in sede di Conferenza dei servizi e con particolare riferimento alle Osservazioni provinciali.

Punto A2): superato

L'Osservazione riguarda i contenuti (dati e analisi) dell'elaborato Tav. 29 "Piano di Valorizzazione Commerciale".

Come già specificato al punto A1), con comunicazione, di cui al PG n.213894 del 07/09/2023, la Provincia di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione Territoriale ha effettuato richiesta di integrazioni, segnalando la necessità di aggiornare e rendere coerenti tra loro gli elaborati progettuali in quanto contenenti assetti progettuali e funzionali non coerenti con la proposta di PRU in esame, al fine poi di poter esprimere il parere di propria competenza.

"[...] Si segnala la necessità di aggiornare e rendere coerenti tra loro tutti gli elaborati, in particolare le relazioni (a titolo di esempio elab. 23, 24, 24a, 29) in quanto da un lato presentano inquadramenti e riferimenti alle dimensioni socio-economica e ambientale attestati al 2008 - 2012, dall'altro contengono assetti progettuali e funzionali non coerenti con la proposta di PRU in esame;[...]".

Come si evince da quanto sopra-riportato, tra gli elaborati che necessitavano di un aggiornamento è stato segnalato anche l'elaborato Tav.29 "Piano di valorizzazione commerciale".

Pertanto, con PG n.2023/285260 del 05/12/2023, è stato consegnato l'aggiornamento del suddetto elaborato, al fine di assolvere alla richiesta di integrazione espressa dalla Provincia di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione Territoriale.

L'elaborato Tav.29 è stato così aggiornato per quanto riguarda sia i dati della rete commerciale, prendendo in esame i dati elaborati dall'Osservatorio Regionale del Commercio in Provincia di Reggio Emilia a fine 2018, sia per la valutazione delle potenzialità, degli spazi di mercato e degli impatti commerciali del punto vendita in relazione alle strutture di vendita esistenti.

Viene pertanto aggiornato l'elenco delle realtà commerciali ad oggi presenti sul territorio (tra cui l'EUROSPIN di via Emilia Ospizio), approfondendone l'analisi della competizione con le suddette realtà commerciali presenti sul territorio.

Inoltre l'elaborato aggiorna i dati relativi al "bacino d'utenza", partendo da considerazioni relative al Sistema demografico del Comune di Reggio Emilia, recentemente aggiornato a seguito delle analisi di Quadro Conoscitivo Diagnostico relative al Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Delibera di Consiglio Comunale ID n.91 del 08/05/2023.

Sono stati altresì aggiornati i capitoli relativi ai "consumi", prendendo a riferimento i dati elaborati da ISTAT in ordine alla spesa media mensile delle famiglie nell'ambito della regione Emilia Romagna (anno 2022), nonché alle "stime delle quote di mercato potenziali", prendendo a riferimento l'analisi prodotta da ISMEA nell'anno 2022.

Anche per quanto riguarda la "classificazione dell'insediamento commerciale", si chiarisce che il suddetto paragrafo è stato aggiornato e approfondito, sempre in risposta alle integrazioni richieste dalla Provincia di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione Territoriale, comunicazione di cui al PG n.2023/213894 del 07/09/2023, che ha segnalato la necessità di integrazioni/chiarimento in merito a: *"[...] Il PRU in oggetto fa riferimento a tipologie commerciali contenute nel PTCP 2010 e non più ricomprese nel vigente PTCP 2016 (Variante specifica al PTCP adottata in data 15/02/2018 ed approvata in data 21/09/2018); pertanto si chiede di ricondurre le funzioni commerciali alle tipologie contenute negli artt. 22 (c. 2bis e 3) e 23 del PTCP vigente, specificando sia la Superficie territoriale specialmente dedicata al commercio, sia la Superficie di vendita degli edifici a tale uso destinati, ai fini dell'attestazione del livello pianificatorio commerciale comunale;[...]".*

L'Osservazione si considera pertanto superata in quando decadono i presupposti stessi dell'Osservazione, in quanto l'elaborato Tav.29 "Piano di Valorizzazione Commerciale" è stato aggiornato e approfondito, così come richiesto dalla Provincia di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione Territoriale, nella sua comunicazione di cui al PG n.2023/213894 del 07/09/2023.

Inoltre, a seguito dei numerosi incontri con i progettisti e il soggetto attuatore, sono stati modificati ulteriormente gli elaborati della variante al PRU, al fine di adeguarli alle richieste emerse in sede di Conferenza dei servizi e con particolare riferimento alle Osservazioni provinciali.

Punto B1): non accolto

L'Osservazione riguarda la natura e la classificazione delle strutture di vendita previste nella variante adottata al Programma di Riqualificazione Urbana denominato PRU IP-6 "OSPIZIO".

Premesso che:

- le tipologie di struttura di vendita previste dalla variante al Programma di Riqualificazione Urbana denominato PRU IP-6 "OSPIZIO" adottata con Delibera di Giunta Comunale ID n.172 del 27/07/2023 risultano conformi a quanto stabilito dalla prima variante POC (approvata con DCC ID n.68 del 13/04/2015) e in particolare modo dall'Atto di Accordo ex art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto in data 25/06/2015 con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott.sa Manzini (rep. N° 23.787/6.474) che ha disciplinato l'attuazione dell'Ambito come piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, in conformità alla relativa Scheda norma del POC;

- la Scheda POC e l'Atto di Accordo prevedevano funzioni commerciali riconducibili alla Tipologia 14 delle NA del PTCP 2010 *"Centri commerciali di importanza locale caratterizzati dalla presenza di più piccole e medie strutture e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 3.500 mq"* ascrivibile alla rilevanza comunale.

- nel 2018 è intercorsa una variante al PTCP (Variante specifica al PTCP adottata in data 15/02/2018 ed approvata in data 21/09/2018) che ha riordinato il "TITOLO III - Insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale e disposizioni per la qualificazione della rete di vendita" delle Norme di Attuazione del PTCP e ha allineato le definizioni delle strutture di vendita a quelle previste della normativa regionale vigente, senza comportare una modifica dei "livelli di rilevanza" delle suddette strutture di vendita (comunale, sovra-comunale e provinciale).

- con comunicazione di cui al PG n.2023/213894 del 07/09/2023, la Provincia di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione Territoriale ha dunque richiesto che le funzioni commerciali previste dal PRU adottato fossero ricondotte alle tipologie contenute nel PTCP vigente (cfr 2018).

“[...] Il PRU in oggetto fa riferimento a tipologie commerciali contenute nel PTCP 2010 e non più ricomprese nel vigente PTCP 2016 (Variante specifica al PTCP adottata in data 15/02/2018 ed approvata in data 21/09/2018); pertanto si chiede di ricondurre le funzioni commerciali alle tipologie contenute negli artt. 22 (c. 2bis e 3) e 23 del PTCP vigente, specificando sia la Superficie territoriale specialmente dedicata al commercio, sia la Superficie di vendita degli edifici a tale uso destinati, ai fini dell’attestazione del livello pianificatorio commerciale comunale;[...]”.

Come si evince da quanto ivi riportato e dagli elaborati grafici, la parte commerciale del complesso è costituita da una medio - grande struttura alimentare con superficie di vendita fino a 2.499 mq, uso b11.2A, da una struttura non alimentare con una superficie di vendita massima di 750 mq, uso b11.NA, e da un negozio di vicinato di 250 mq, uso b1, per complessivi 3.499 mq di area di vendita. Dette strutture sono localizzate nei blocchi 1, 2, e 3 al piano terra nell’ambito del Lotto 1.

Nell’edificio 1 è prevista la medio-grande struttura alimentare e un pubblico esercizio di 454 mq Sc; nell’edificio 2 la medio-piccola struttura di vendita non alimentare al piano terra e la Biblioteca e il Polo territoriale al primo piano; nell’edificio 3 la realizzazione di un esercizio di vicinato.

I tre edifici sono tra loro separati e la St del comparto in cui rientrano gli edifici suddetti (comprensiva dei relativi spazi di carico e scarico, standard di verde e parcheggi) è pari a 24.771 mq.

Le integrazioni prodotte hanno ricondotto le tipologie di esercizi commerciali alle definizioni della normativa vigente, senza apportare modifiche al “livello di rilevanza” delle strutture di vendita, che rimangono conformi a quanto previsto dal POC e pertanto riconducibili alla competenza comunale.

Le strutture di vendita previste dal PRU IP-6 “OSPIZIO”, essendo conformi al POC e prevedendo, di fatto, quanto segnalato dalla osservazione n.1 del Decreto Presidenziale n.38 del 12/03/2015, non possono essere ascrivibili alle strutture di vendita di “livello sovra-comunale”, disciplinate dall’art.18 comma 2bis e che comprende: *“grandi strutture di vendita di importanza locale”, “aggregazioni di medie strutture di vendita di dimensione compresa tra i 3.500 mq e i 5.000 mq di superficie di vendita complessiva, all’interno di un’area avente superficie territoriale inferiore a 2,5 ettari”, “aggregazioni di più esercizi di vicinato eventualmente la presenza di medio-piccole strutture di vendita, di dimensioni comprese fra i 3.500 e i 5.000 mq di superficie di vendita complessiva”.*

Infatti, non solo nel PRU IP-6 “OSPIZIO” non sono presenti grandi strutture di vendita, ma le strutture di vendita in esso previste (medio-grande, medio-piccola, esercizio di vicinato) non presentano le caratteristiche per essere ricondotte alle “aggregazioni”, ai sensi del art.18 comma 2bis del PTCP, poiché la SV complessiva è pari a 3.499 mq, dunque non ricompresa tra 3.500 mq e i 5.000 mq di SV, ma al di sotto dei 3.500 mq di SV che potrebbe configurare una aggregazione di detto livello.

Le strutture di vendita previste non sono nemmeno configurabili come “area commerciale integrata di livello superiore” (ACI), ai sensi del punto 1.8 della DCR 1253/99 e ss.mm.ii..

La DCR 1253/99 e ss.mm.ii. definisce *“di livello superiore l’area commerciale integrata che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari”.*

Si evince che le strutture commerciali previste nel PRU IP-6 “OSPIZIO” non presentano le caratteristiche per essere qualificate come Area Commerciale Integrata di livello superiore, ai sensi del punto 1.8 della DCR 1253/99 e ss.mm.ii poiché:

- la Superficie territoriale non eccede i 5 ettari, come evidenziato precedentemente, in quanto la Superficie territoriale cui occorre fare riferimento non corrisponde a quella del complessiva del PRU IP-6 “OSPIZIO” ma bensì a solo uno dei tre comparti funzionali autonomi individuati all’interno del PRU e più precisamente al comparto all’interno del quale rientrano le strutture di vendita che presenta con St pari 24.771 mq (pari a 2,47 ettari).
- nessuna delle strutture commerciali previste nel PRU IP-6 “OSPIZIO” è riconducibile alla tipologia di “grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare”, così come definite al punto 1.4 della DCR 1253/99 e ss.mm.ii. (grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita).

In merito al punto inerente la Superficie territoriale, si sottolinea come la DCR 1253/99 e ss.mm.ii utilizzi il termine di “area” e non di “comparto” o di “ambito”. Ne consegue che il paragrafo 1.8 della DCR va inteso nel senso che, nel caso di comparti/ambiti che presentino una superficie complessiva pari a 5 ettari e/ma che siano, come nel presente caso, suddivisi in lotti dichiaratamente autonomi sotto il profilo funzionale e della relativa realizzazione, deve essere identificata la sola porzione (area) “specialmente dedicata al commercio”. Considerando il PRU IP-6 “OSPIZIO”, trattasi di uno dei tre lotti in cui si articola il PRU, che è il solo in cui è prevista la localizzazione di funzioni commerciali e che corrisponde al comparto A.

Sempre la DCR 1253/99 e ss.mm.ii richiede una organizzazione morfologica unitaria e una chiara identificabilità dell’area come polo funzionale/area commerciale integrata di almeno 5 ettari, mentre nel caso di specie i tre edifici con destinazione commerciale occupano solo uno dei tre comparti funzionali autonomi, di dimensioni più ridotte.

A riprova che non si è in presenza di un ACI, si ribadisce che essendo l’area specialmente dedicata al commercio ben identificabile nel comparto A, la sua superficie non può essere sommata a quella del comparto B, che include lotti/stralci funzionalmente autonomi che non prevedono funzioni commerciali. Il PRU IP-6 “OSPIZIO” nel suo complesso (considerando pertanto tutti i lotti) non può essere considerato “specialmente dedicato al commercio” in quanto le altre funzioni in esso presente non consentono di ritenere che esso abbia tale speciale destinazione, avendo altresì una connotazione che prevede un mix funzionale che decreta la non prevalenza degli usi commerciali.

Alla luce delle considerazioni sopra-esposte, le strutture commerciali previste nel PRU IP-6 “OSPIZIO” non risultano pertanto riconducibili né all’ “Area commerciale integrata di livello superiore” (ACI), ai sensi del punto 1.8 della DCR 1253/99 e ss.mm.ii., né a strutture di livello sovra-comunale (ai sensi dell’art.18, comma 2bis, del PTCP vigente).

B2) L’aggregazione di esercizi commerciali supera i 2.500 mq SV (il totale assomma 3.750 mq) e deve essere considerata unitariamente quale grande struttura di vendita (punto 1.8 quarto capoverso della DCR 1253/99 e ss.mm.ii.). Risulta infatti una banalizzazione, stabilire che le strutture distributive, non essendo accostate, si configurano come entità commerciali a se stanti. Gli esercizi di vendita si configurano come un unicum legato da un interesse comune, unitario e cumulativo ed usufruiscono dello stesso parcheggio.

Punto B2): non accolto

L’Osservazione riguarda la natura e la classificazione delle strutture di vendita previste nella variante adottata al Programma di Riqualificazione Urbana denominato PRU IP-6 “OSPIZIO”.

Così come già precedentemente riportato al punto B1), la soluzione progettuale prevista dalla variante al PRU IP-6 “OSPIZIO” è individuata all’interno dell’elaborato Tav.14 “Tipologie edilizie”, dove vengono rappresentate le strutture commerciali, la loro caratterizzazione merceologica e le relative aree e superfici di vendita:

b11.2A = Medio-grande struttura di vendita alimentare (SV = 2.499 mq)

b11.1NA = Medio-piccola struttura di vendita non alimentare (SV = 750 mq)

b1 = Esercizio commerciale di vicinato (SV= 250 mq)

Si ribadisce che le tipologie di struttura di vendita previste dal PRU IP-6 “OSPIZIO” non risultano riconducibili alla grande struttura di vendita (punto 1.8 quarto capoverso della DCR 1253/99 e ss.mm.ii.) in quanto non possono essere considerate unitariamente poiché gli esercizi commerciali non risultano né collocati in “unità edilizie fisicamente accostate” né caratterizzati da “elementi materiali di collegamento a fini commerciali”, configurandosi pertanto come entità commerciali a se stanti.

Il progetto prevede infatti due camminamenti pedonali di 4 m di separazione tra il blocco 1 che ospita il commercio alimentare (b11.2A), il blocco 2 che ospita il commercio non alimentare (b11.1NA) e il blocco 3 che ospita l’esercizio commerciale di vicinato (b1), pertanto non è possibile affermare che i due esercizi commerciali b11.2A e b11.1NA risultano in “unità edilizie fisicamente accostate”. I due esercizi commerciali non presentano inoltre *elementi materiali di collegamento a fini commerciali (quali gallerie, ingressi, altre infrastrutture comuni) e sono inoltre dotati di aree carico/scarico e aree a servizio/deposito diverse.*

Anche per quanto riguarda l’esercizio commerciale di vicinato (b1), si evince dagli elaborati grafici come esso presenti una totale autonomia rispetto al commercio alimentare (b11.2A) per *ingressi, aree di carico/scarico e aree di servizio/deposito, configurandosi di fatto come porzioni funzionalmente autonome.*

I due esercizi commerciali non presentano inoltre nè *elementi materiali di collegamento a fini commerciali (quali gallerie, ingressi, altre infrastrutture comuni)*, nè una gestione unitaria da cui poter desumere un collegamento funzionale tra i due esercizi commerciali né un intento che lasci prefigurare un interesse comune, unitario e cumulativo.

Tutta la giurisprudenza espressa su fattispecie di aggregazioni di strutture di vendita richiede una “policy di gestione accentrata ed unitaria, con riferimento tanto alle relazioni contrattuali con terze parti (utenze, servizi di pulizia e guardianaggio, selezione del personale), quanto alla promozione commerciale, operata unitariamente a favore dell'intera struttura complessa”: l'esistenza di un unico centro decisionale della politica commerciale delle varie strutture.

Punto B3): non accolto

L'Osservazione riguarda la natura e la classificazione delle strutture di vendita previste nella variante adottata al Programma di Riqualificazione Urbana denominato PRU IP-6 “OSPIZIO” e le relative dotazioni di parcheggi pertinenziali.

Come già ribadito nella proposta di controdeduzione del punto B2), le strutture di vendita previste dal PRU IP-6 “OSPIZIO” non si configurano né come “area commerciale integrata” né come “grande struttura di vendita” e pertanto le dotazioni di parcheggi pertinenziali non devono assolvere ai requisiti di cui al Punto 5.2.4 della DCR 1253/99 e ss.mm.ii. previsti per le aree commerciali integrate e per le grandi strutture di vendita, ma assolvono di fatto i requisiti previsti per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita.

Infatti il Punto 5.2.4 della DCR 1253/99 e ss.mm.ii. stabilisce che “*Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse topologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone urbane, rispettando comunque i seguenti valori minimi [...]*”.

Pertanto quelli stabiliti dalla DCR 1253/99 e ss.mm.ii. sono, come dichiarato dalla stessa, valori minimi che come dimostrano gli elaborati progettuali vengono rispettati dalla dotazione richiesta dal RUE del Comune di Reggio Emilia.

Analizzando infine l'elaborato “Tav.9 - Parcheggi pubblici P2 e privati P1”, si evince come il PRU IP-6 “OSPIZIO” preveda un'ampia dotazione di parcheggi in superficie tra posti auto pubblici (P2) e parcheggi pertinenziali delle attività (P1), al fine di suddividere in modo proporzionato le aree di sosta.

OSSERVAZIONE_C

PG. n 2023/0242887 del 17/10/2023 “Ecologia Integrale RE” - “R.E.C.A.RE” Ass. Rurali Reggiani.

E' utile partire, per una valutazione complessiva del progetto di variante, dal rapporto del cosiddetto “Gruppo di lavoro di coprogettazione” che ha visto coinvolte oltre 50 persone in rappresentanza di più di 30 realtà pubbliche e civiche operanti nel quartiere. Il lavoro, svolto in sede di Tavolo di Quartiere di Reggio Est nella primavera 2023, ha coinvolto la Consulta di Quartiere e le Istituzioni.

Il giudizio che il gruppo di lavoro dà sul complesso fisico e sociale che si vuole realizzare è largamente positivo e chiede anzi di collaborare alla progettazione esecutiva. E' necessario, si dice sempre nel loro rapporto, non interrompere “il flusso delle attività di coinvolgimento, attivazione e progettazione positivamente iniziato”.

Il gruppo di lavoro ritiene infatti che il progetto abbia tutte le potenzialità per portare alla realizzazione di una “agorà”, cioè di un luogo di aggregazione, di riferimento per l'intero quartiere. Attraverso il coinvolgimento dei cittadini e la loro partecipazione attiva si favorirebbe la rigenerazione verso un'identità e una dimensione comunitaria che oggi il quartiere non ha. Ci sono tutti i presupposti, sempre secondo il gruppo di lavoro, perchè Casa della Comunità, ERS e altre attività presenti nell'area (e cioè il Superstore CONAD che, pudicamente, non chiamano mai per nome) si integrino e lavorino in sinergia verso questa rigenerazione.

Ma è davvero così? Passando in rassegna le tavole di progetto e le relazioni che le accompagnano, noi ci stiamo convincendo del contrario, e cioè che ci sono parti del progetto che non sono integrabili e che non rispondono affatto ai bisogni del quartiere. Mentre assolvono un'importante funzione sociale i servizi e le attività sociali, sanitarie e culturali presenti nella Casa della Comunità, non altrettanto si può dire del Centro Commerciale Conad che rappresenta una realtà estranea di cui il quartiere non ha necessità e che genera impatti negativi.

Arriviamo a questa valutazione di impatto negativo del progetto esaminando tre aspetti, economico, sociale, ambientale, che evidenziano l'incongruenza della presenza di un Centro Commerciale di grandi dimensioni (2500 m2 per la parte alimentare, più altri mille di offerta non alimentare) nell'area in

oggetto, denominata "P.R.U. OSPIZIO":

Impatti negativi della realizzazione del Centro Commerciale CONAD

- Sotto il profilo economico

Viene chiamato "Progetto di Valorizzazione Commerciale" ed è stato redatto nel 2015 sulla base di dati sulla esistente rete commerciale risalenti al 2011-12, cioè a più di 10 anni fa. Non risultano ulteriori aggiornamenti.

Evidenziamo nel seguito quelli che ci sembrano i punti critici del progetto:

1

- "Verosimilmente, possiamo pertanto ritenere che la nuova struttura non genererà un eccesso di offerta, ma che si integrerà con la rete esistente, senza generare un impatto che il resto del sistema non possa sostenere. Anzi si ritiene che si integri con il resto della rete commerciale..., anzi il complesso in oggetto assolverà ad una funzione di integrazione dell'offerta utile ai consumatori.

". Questo è quanto sostengono gli estensori del Progetto. Lo dicono, si badi bene, basandosi su un'ipotesi di verosomiglianza e non, come la buona pratica progettuale richiederebbe, su di un'indagine di mercato o di altri studi tesi a verificare intensità/qualità della domanda e l'omogeneità della sua distribuzione nel quartiere e nelle aree limitrofe. Si rimane stupiti ancora di più nell'apprendere che si ritiene "verosimile" l'integrazione con la rete commerciale esistente sulla base della constatazione che Reggio E. è la provincia in Regione con la minor dotazione di esercizi commerciali per 1000 abitanti (3,29 rispetto alla media regionale di 4,25). A parte il fatto che la statistica citata risale a più di 10 anni fa e che nel frattempo l'evoluzione della struttura commerciale in regione potrebbe aver modificato in maniera anche consistente le posizioni nella classifica, ci si chiede come sia possibile ignorare il fatto che l'adeguatezza o meno dell'offerta di generi alimentari non dipende solo dal numero di esercizi commerciali, ma anche dalla dimensione degli stessi e dalla copresenza di strutture di produzione per la vendita diretta al consumatore (aziende biologiche, tipo quelle ora unite nel Biodistretto, Campagna Amica, ecc..) e altri fattori;

2

- "La scelta tipologica effettuata si conforma alle preferenze dei consumatori reggiani" si dice nella relazione di progetto. Ora, la scelta tipologica è quella medio-grande di 2.500 mq di superficie di vendita, dimensione che secondo gli estensori del progetto è particolarmente apprezzata dai consumatori reggiani. Ma lo si dice non sulla base di indagini di mercato sulle loro preferenze, ma semplicemente sulla base di un dato statistico da cui si vede come la Provincia di Reggio Emilia sia quella in cui questa dimensione si è maggiormente incrementata in tutta la Regione. A parte l'arbitrarietà di una deduzione di questo tipo che fa discendere le preferenze dei consumatori da scelte che non sono dipese da loro, ma che a loro sono state imposte dagli interessi commerciali della GDO, si deve far notare che dopo il 2015, data di stesura del progetto, sono sorte in Provincia nuove grandi strutture di vendita alimentari, come Coop di Via Inghilterra (5.000 mq) e CONAD via Luxemburg (3.500 mq), Rossetto a S. Maurizio;

3

- Nella relazione di progetto si trovano anche valutazioni sul bacino potenziale di utenza. I progettisti ritengono che, grazie all'elevato numero di abitanti dell'area, il superstore CONAD possa utilmente inserirsi nell'area. Favorito in questo anche dalla diversa tipologia (2.500 mq) del punto vendita rispetto a quelli esistenti nell'area (Quinzio, Coop via Sani, L'Affare S. Maurizio, oggi Rossetto). Per questo, sempre secondo i progettisti, CONAD si porrà come alternativa alla rete concorrente, integrandone l'offerta e non limitandosi solamente a sovrapporsi alla stessa. Non si può non notare la contraddizione insita in questa affermazione. Da un lato si dice che si integra l'offerta, come a dire che si offrono in vendita prodotti che i concorrenti non hanno, migliorando l'offerta complessiva per i residenti del quartiere, dall'altro si ammette che ci si pone in concorrenza con i punti vendita esistenti. E' chiaro che è questo l'obiettivo vero del superstore CONAD, e cioè una agguerrita concorrenza agli altri centri commerciali esistenti, forte di una superiorità che ritiene di avere come apparato moderno di promozione e di vendita e del vantaggio offerto dalla copresenza della Casa della Comunità. E l'esito non sarà un abbattimento dei prezzi a vantaggio dei cittadini, ma colpi potenzialmente letali inferti ai punti vendita della concorrenza;

4

- Un altro punto sul quale i progettisti CONAD insistono è il beneficio per i cittadini che potrà derivare dalla coesistenza di un punto vendita di grande dimensione come il loro, concepito per soddisfare le

esigenze di una spesa generalista, e i piccoli punti vendita alimentari di vicinato che potranno invece soddisfare la domanda di prodotti più specializzati.

Intanto ci si chiede dove sia questa costellazione di piccoli negozi specializzati nell'area Ospizio. Non risulta neppure che ne esistano in un intorno ragionevole da poterli definire "di vicinato". Si pensa che possano sorgere nell'area Via Emilia Ospizio di cui stiamo parlando? Come si ritiene che sia possibile visto che non c'è spazio fisico per loro? L'impressione è che si stia sprecando con la realizzazione del Centro Commerciale CONAD un'occasione formidabile per una vera rigenerazione dell'area. Perché non utilizzare invece parte di tale area per piccoli negozi specializzati e/o per mercatino per vendita diretta dei prodotti?

Visto che l'offerta generalista è ampiamente soddisfatta dai centri commerciali esistenti nell'intorno, i punti vendita di vicinato per prodotti come ortofrutticoli, cerealicoli, ... a vero km zero sarebbe la carta vincente per creare davvero le condizioni di sinergia e di integrazione con la Casa della Comunità auspicata dal gruppo dei 50 del Tavolo di Quartiere.

- Sotto il profilo sociale

I progettisti definiscono il Progetto CONAD come "Progetto di Valorizzazione Commerciale" intendendo un miglioramento delle condizioni di acquisto per i cittadini del quartiere. In realtà, guardando tra le pieghe, appare per quello che è: un progetto di incremento del giro di affari del Gruppo Conad Centro Nord. Non ci sono sufficienti elementi per mettere in discussione i calcoli di convenienza economica di CONAD nella realizzazione del progetto. Quello che risulta evidente è che si tratta non di un progetto di risposta ad una domanda di prodotti alimentari di un'inesistente area mal servita, ma di un progetto di "valorizzazione commerciale" a beneficio del gruppo Conad Centro Nord. Con la realizzazione del nuovo centro alimentare, sfruttando le sue moderne tecniche di penetrazione commerciale e il vantaggio offerto dalla sinergia con il Polo Territoriale (Casa della Comunità), CONAD punta ad incrementare i profitti e a consolidare il suo ruolo di competitore agguerrito sul mercato. Ben lontani quindi da quel percorso virtuoso rigenerativo verso un'identità e una dimensione comunitaria per il quartiere, come è nelle aspettative del Tavolo di Quartiere.

- Sotto il profilo della sostenibilità ambientale

Scrivono i progettisti che per ridurre gli impatti sul sistema aria si punta alle emissioni zero (neutralità climatica) con inserimento di pannelli fotovoltaici, edifici a bassa dispersione energetica, impianti ad alto rendimento con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Si può osservare che più che di interventi per la neutralità climatica (Carbon zero) si dovrebbe parlare di compensazioni visto che le emissioni prodotte nel sito in progetto (emissioni che oggi allo stato attuale non ci sono) verranno ridotte con interventi sul risparmio energetico e sulla produzione di ER nello stesso sito e non con compensazioni ecologiche (ad es. con desigillazione di aree cementate trasformandole in un prato inerbito) come sarebbe corretto fare.

Gli estensori del progetto sostengono che, dallo studio effettuato, analizzate tutte le componenti ambientali ritenute significative, si può concludere che il progetto non presenta criticità rilevanti. Al di là di questa generica affermazione i progettisti non vanno. Si limitano in termini vaghi ad affermare che:

- la compatibilità idrogeologica verrà garantita seguendo le indicazioni del Geologo e degli enti gestori del sistema di drenaggio;

- la qualità dell'aria è quella tipica dell'agglomerato urbano e si può ritenere che non subisca peggioramenti significativi dovuti al nuovo intervento in quanto si punta alla riduzione delle emissioni con edifici ad alte prestazioni energetiche, sistemi impiantistici ad alto rendimento con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, impianti fotovoltaici e con il mantenimento del verde alberato profondo. Come si vede si tratta di dichiarazioni di buona volontà senza indicazione di impegni precisi e quantificati (si trincerano dietro un "non si può sapere prima della realizzazione l'entità vera delle emissioni")

Nessun cenno poi al consumo di suolo.

Eppure buona parte dell'edificazione avviene fuori dal cosiddetto "sedime" degli edifici abbattuti, vale a dire su terreno vergine.sempre nella Relazione illustrativa (Tav. 23) a pag. 10 si legge ..."Non si rilevano elementi della rete ecologica da preservare o integrare, tuttavia l'area attualmente è occupata da diverse essenze arboree ad alto fusto che pur non essendo elementi funzionali alla rete ecologica comunale sono comunque elementi fondanti del sistema del verde urbano cittadino."...qui hanno "pensato" solo alle piante, ignorando del tutto il tema del "suolo", così come ce lo ha insegnato l'arch. urbanista Paolo Pileri: "il suolo è un vero e proprio organo vitale: infatti viene chiamato anche "la pelle del pianeta" perché lo protegge dalle variazioni atmosferiche, dagli sbalzi di temperatura,

perché regola tutte le relazioni tra interno, superficie ed esterno, ma soprattutto perché è il laboratorio di energia e materia prima che dà vita a tutto quello che c'è sopra.” (cit. da “Cosa c'è sotto”, Paolo Pileri, 2018 ed. Altreconomia).

Nessun cenno al costo che il consumo di suolo inevitabilmente comporta e che è ben rappresentato nella tabella sottostante.

[...omissis]

Basta uno sguardo alle planimetrie e ai rendering per rimanere colpiti dalla estensione e dalla sproporzione tra l'edificato per fini privati (centro commerciale, servizi a detto centro, parcheggi) e l'edificato per fini pubblici (Casa della Comunità). Parlano chiaro i numeri: 11.860 mq di superficie complessiva per diritti edificatori spettanti al soggetto attuatore così suddivisi: - commercio alimentare : 4.680 mq; - commercio extra-alimentare: 1.700 mq; - funzioni di servizio e terziarie 5.480 mq. A fronte di questi numeri sfigura l'edificato a fini pubblici: 1.100 mq.

A beneficio di interessi privati, senza un reale beneficio pubblico come sopra abbiamo segnalato, viene sacrificata una risorsa non rinnovabile. Il suolo, come un'amplissima letteratura dimostra, è sede di servizi eco-sistemici vitali i cui benefici sono più preziosi di qualsiasi rendita fondiaria o sociale che sia. Si parla di compensazione nel progetto, di alberi o arbusti da piantumare. Ma suolo e alberi non sono tra loro sostituti perfetti e, quindi, la forestazione urbana non può essere una precompensazione di alcun tipo di consumo di suolo.

Continuare in questa azione di consumo di suolo, anche là dove come nel caso di CONAD Ospizio non serve a dare risposte utili ai cittadini, non è più accettabile. Anche perché siamo a pochi mesi dal disastro provocato in Romagna dalle piogge torrenziali cadute in poche ore con l'impatto devastante accentuato dal rallentamento delle infiltrazioni e dei deflussi dovuto al fitto intreccio di edifici, strade, ponti e infrastrutture varie e conseguente impermeabilizzazione del terreno naturale, come del resto è avvenuto in larga parte della pianura padana.

In questo contesto la città di Reggio Emilia non può giocare il ruolo di semplice spettatore in attesa che altri trovino delle soluzioni a problemi cui la città di fatto attivamente contribuisce.

Al riguardo vorremmo richiamare alcuni elementi informativi che saranno probabilmente ben noti a tutti, ma che è utile comunque elencare:

- il 9 luglio 2021 è comparso sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea il regolamento che fissa per tutti gli stati dell'Unione l'obiettivo vincolante di conseguire, entro il 2030, la riduzione del 55% (rispetto al 1990) delle emissioni di CO2 e altri gas climalteranti (GHG) per poi conseguire (anche questo come obiettivo vincolante) la totale parità del carbonio (emissioni non compensate pari a zero) entro il 2050,

- il 7 agosto 2021 è stata resa pubblica la prima versione del rapporto 2021 dell'IPCC (International Panel on Climate Change delle Nazioni Unite) sul cambiamento climatico, nel quale si rileva che l'incremento della temperatura superficiale media del pianeta sta procedendo con una velocità superiore a quanto precedentemente previsto,

- la conurbazione reggiana ha da tempo una pessima qualità dell'aria... Reggio Emilia è: la 58esima città, su 105 monitorate in Italia da Legambiente, per Concentrazione media in ug/mc - media dei valori medi annui di BIOSSIDO DI AZOTO; la 66esima per Media del n° giorni di superamento della media mobile sulle 8 ore di 120 ug/mc di OZONO; la 75esima per Concentrazione media in ug/mc - media dei valori medi annui di PM10, tenendo presente che 1 = Buona qualità e 105 = Pessima qualità.

Riteniamo che questo pro memoria ci debba indurre a rivedere radicalmente un progetto, quello del nuovo Centro Commerciale all'Ospizio, inutile per i bisogni dei cittadini e dannoso sotto il profilo della qualità dell'aria, della mobilità, del consumo di suolo.

Proposta di controdeduzione

Premessa generale

- POC - 1^ VARIANTE 2015-2020 - Approvato dal Consiglio Comunale con delibera I.D. n° 68 del 13-04-2015 e Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURER) del 06-05-2015 n.104: Scheda Norma PRU_IP-6 OSPIZIO di iniziativa privata in variante al PUA approvato, che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.

- il soggetto attuatore ha sottoscritto in data 25 giugno 2015 con atto Notaio Dott.ssa Manzini (Rep. N° 23.787/6.474) apposito atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante del POC;

- il procedimento volto all'approvazione dello strumento attuativo in esame è stato oggetto di riattivazione in esecuzione delle sentenze del TAR Parma nn. 191/200/201 del 01.07.2022 e delle

ordinanze del Consiglio di Stato nn. 4559,4560 e 4561/2022 reg. prov. cau. (DGC ID n. 206 del 13/10/2022).

Il progetto in esame di "VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO PRU_IP-6 OSPIZIO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PUBBLICA" è pertanto conforme agli strumenti urbanistici.

Si rimanda agli elaborati completi aggiornati per i dettagli.

Controdeduzione

Il progetto tende a creare una nuova centralità per il quartiere offrendo un mix di funzioni pubbliche (biblioteca, polo territoriale comunale, casa della salute e parco attrezzato) e attività private terziarie, commerciali e pubblici esercizi in grado di rivitalizzare un'area che allo stato attuale necessita di azioni di riqualificazione integrate per risolvere le condizioni di degrado sociale e ambientale dell'ambito. Le azioni previste nel PRU garantiscono di restituire alla comunità servizi pubblici di interesse collettivo quali la nuova biblioteca comunale e la casa della salute, e creano nuove connessioni del quartiere con le aree a parco esistenti a sud.

Il progetto prevede inoltre percorsi pedonali e ciclabili di connessione dell'intervento con il contesto già edificato nell'intorno e con i parchi pubblici adiacenti al comparto sul lato sud.

In particolare sono state previste nuove piste ciclabili per una lunghezza di circa ml 1.624 e una superficie di circa mq 6.366, marciapiedi e percorsi pedonali coperti e scoperti per una lunghezza di circa ml 451 di e una superficie di circa mq 2.588.

Il Consiglio Comunale, a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n.19/1998 "Norme in materia di Riqualificazione Urbana", con deliberazione PG.n. 30831/87 del 15/12/1999, aveva individuato gli ambiti del territorio comunale urbanizzato da assoggettare a riqualificazione urbana da attuarsi tramite Programmi di Riqualificazione Urbana, poi recepiti nel PRG 2001, definendo per ciascuno di essi i temi e gli obiettivi di qualità sociale, ambientale ed architettonica da perseguire. Tra questi ambiti caratterizzati da elementi di degrado urbanistico, ambientale o funzionale, era stato individuato già dal PRG 2001 quale ambito di riqualificazione, l'area denominata "Ospizio", con le seguenti indicazioni programmatiche previste dall'art. 58.04.03 delle NA del suddetto strumento: *"si tratta di un ambito caratterizzato dalla necessità di recuperare e riqualificare la sede della Casa di Riposo in località Ospizio, con interventi finalizzati alla trasformazione e rifunzionalizzazione dell'ambito, nonché alla sistemazione ambientale e paesaggistica dell'area, migliorando anche l'accessibilità all'area stessa"* tramite approvazione di un Programma di Riqualificazione Urbana (PRU).

Come descritto nella relazione illustrativa (TAV 23) le aree del presente PRU sono le medesime che erano ricomprese nel comparto urbanistico denominato "P.R.U. OSPIZIO", Programma di Riqualificazione Urbana già approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con Deliberazione P.G. n. 18745/218 in data 9 Ottobre 2006. Per l'attuazione del P.R.U. venne stipulata la convenzione urbanistica con atto a ministero del Notaio Dott.ssa Elena Covri in data 10/12/2007 Rep. N° 21328 - Racc. n. 4877 tra l'allora Ente proprietario delle aree ricomprese nel PRU - "RETE Reggio Emilia Terza Età" ed il Comune di Reggio Emilia. Come indicato dalla tavola di rilievo dello stato di fatto (TAV5) l'area era già completamente edificata: oltre agli edifici della casa di riposo, attualmente demoliti e dei quali rimangono solo gli scantinati e gli interrati, è presente un reticolo di percorsi interni, strade di collegamento e aree di parcheggio che occupa quasi interamente l'area.

Trattasi quindi di una variante ad un PRU già approvato nel lontano 2006 che in parte ha già proceduto alla demolizione, seppur parziale, delle strutture esistenti, inserito all'interno del territorio urbanizzato sia dagli strumenti urbanistici previgenti, sia dall'attuale strumento urbanistico il PUG (Piano Urbanistico Generale). Come indicato dalla legislazione regionale, il consumo di suolo è definito dalla LR 24/2017 all'art.5 e 6 e riguarda interventi realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato. L'art. 31 della legge regionale definisce: *Il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, secondo quanto stabilito dal titolo II.*

Quindi essendo l'area inserita all'interno del territorio urbanizzato (TU) come si evince dall'elaborato P6 del PSC 2011 e dall'elaborato SQ_D.1 del PUG, quale ambito di riqualificazione, non concorre al consumo di suolo. Si sottolinea inoltre che la LR 24/2017 all'art. 7 individua la riqualificazione tra i principali obiettivi della nuova pianificazione: *"La Regione Emilia-Romagna promuove, assieme alla*

limitazione del consumo di suolo, la rigenerazione di aree edificate con continuità, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità e per accrescerne la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati. Per realizzare le finalità di cui al comma 1, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica disciplinati dalla presente legge privilegiano il riuso dei suoli urbani e la loro rigenerazione, secondo quanto stabilito dal presente capo.”

Per quanto attiene la conformità dell'intervento, il Comune di Reggio Emilia ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ID.n. 52 del 17/03/2014 ai sensi dell'art.34 della L.R. n.20/2000, il Piano Operativo Comunale (POC), entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER e con valenza quinquennale. L'art.9 delle Norme di attuazione del POC e l'elaborato PO.1.2, nel richiamare i diversi procedimenti in itinere, ha preso atto dell'avvenuta approvazione del PRU in argomento alla data di adozione del POC (art.9, comma 1 lett.c), denominato PRU_IP-6 Ospizio.

Contestualmente con medesima Deliberazione è stata adottata la prima variante al POC ove al sub allegato: “Allegato A5 - Proposte di adozione per nuovi interventi”, è stato inserito e programmato l'intervento “PRU_IP-6 OSPIZIO”, successivamente approvata dal Consiglio Comunale in data 13/04/2015 con Deliberazione I.D. n. 68 e pubblicata sul BURER n.104 del 06/05/2015. La variante riduce la capacità edificatoria e conforma la disciplina delle funzioni insediabili nel PRU al POC, con particolare riferimento alle funzioni di servizio (prevedendo l'insediamento della sede decentrata della biblioteca comunale e del polo territoriale), nonché attività terziarie e di commercio.

Il progetto, conformemente alla scheda POC rispetta le prescrizioni relative al rispetto dell'invarianza idraulica - come da parere favorevole dell'Ente Competente IRETI, nonché tutti i parametri edificatori e gli standards urbanistici previsti da POC-RUE e POC.

Per quanto riguarda la compensazione fornita dagli alberi, essa è relativa alle emissioni di CO2 equivalenti del progetto Carbonzero a cui erano assoggettati tutti gli interventi programmati in POC. In nessun passo della documentazione progettuale si parla di forestazione urbana come “precompensazione del consumo di suolo”.

Per quanto riguarda il tema delle emissioni, trattandosi di variante ad un PRU approvato e convenzionato con demolizioni già parzialmente attuate, il dato emissivo va relazionato alle emissioni teoriche del volume edificato al 2006 in classe energetica prossima alla G, rispetto all'edificazione prevista nel progetto con edifici moderni che saranno da costruire nel rispetto delle normative vigenti nel momento del rilascio del permesso di costruire che già ora impongono edifici N-ZEB (Nearly Zero Energy Building).

A tal proposito si evidenzia che il bilancio emissivo condotto nel documento Carbon Zero “TAV24a” è stato predisposto considerando parametri emissivi cautelativi per gli edifici.

Gli obblighi degli attuatori in relazione alla prestazione degli edifici sono riportati nelle Norme di Attuazione.

Il PRU prevede opere infrastrutturali territoriali di interesse pubblico da realizzare a cura del soggetto attuatore dentro e fuori comparto, fra le quali:

- la realizzazione della rotatoria tra Via Emilia e via Doberdò e razionalizzazione degli accessi;
- la realizzazione di servizi pubblici (biblioteca e polo territoriale sociale);
- la riqualificazione lungo il perimetro dell'ambito dell'asse via Emilia;
- la riqualificazione del marciapiede di via 1° Maggio;
- la realizzazione della rete metallica a confine del comparto sud verso il campo da calcio esistente;
- la fornitura di n° 760 piante come dotazione ambientale.

Opere che si integrano con le altre funzioni di servizio di natura terziaria realizzando un complesso urbano maggiormente policentrico, equilibrato a servizio della comunità che abita, vive e frequenta il quartiere.

Le attrezzature pubbliche per il quartiere (nuova biblioteca e polo territoriale comunale) sono dotazioni territoriali che vengono realizzate dall'attuatore e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale nell'ambito di un progetto complessivo di recupero dell'area, in cui la previsione di funzioni private riveste evidentemente presupposto economico di fattibilità.

Oltre alle attività pubbliche (polo e biblioteca), l'intervento comprende anche altri interventi di pubblico interesse:

- la bonifica dell'area con la demolizione di quanto rimane degli edifici, degli interrati e delle strade della precedente Casa di Riposo;

- la creazione di un parco attrezzato e aperto al pubblico che riconnetterà il quartiere all'adiacente Parco degli Ippocastani;
- la realizzazione della nuova rotatoria sulla via Emilia che servirà anche via Doberdò, il quartiere Don Pasquino Borghi e i nuovi parcheggi in area San Lazzaro;
- la riqualificazione (manto stradale, parcheggi, aiuole, illuminazione pubblica) della strada esistente che serve il Padiglione Busetti e la Residenza per Anziani;
- il versamento di una somma di circa 95.000 euro per la realizzazione di opere pubbliche nel Quartiere Don Pasquino Borghi e nella Scuola Materna La Villetta;
- il versamento di una somma di circa 200.000 euro per la valorizzazione ed il sostegno del piccolo commercio;
- la disponibilità dell'attuatore ad affittare parte dei nuovi fabbricati per la creazione della nuova casa della Salute Est.

Occorre poi precisare che sull'intera superficie edificabile prevista, il 48,6% è relativa a superfici commerciali mentre il 54,4% è destinato ad altre funzioni.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

OSSERVAZIONE_D

PG. n. 2023/0242892 del 17/10/2023 da Associazione Reggio Emilia in Comune - G. G.

Comprendiamo che il progetto PRU I.P.-6 Ospizio per il quale presentiamo le seguenti osservazioni sia migliorativo rispetto al Piano Particolareggiato del 2006 e prendiamo atto favorevolmente che per il lotto 3 di cessione, su specifica richiesta dell'amministrazione comunale in data 09/12/2016 è stata eliminata la previsione di edilizia residenziale ERS di una destinazione a verde pubblico. Riteniamo però che ad oggi, Ottobre 2023 e con il nuovo PUG recentemente adottato dall'amministrazione comunale sia necessaria una revisione complessiva del progetto che ne modifichi in riduzione le previsioni in base alle seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONE 1 Nella Tav. 24 - Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale, mobilità, sostenibilità sociale e CarbonZERO indicando il progetto si pone l'accento sulla consistente rinuncia di potenzialità edificatoria, che risulta pressoché dimezzata ma non indica i metri quadri occupati dai residui di fondazione degli stabili che insistevano sull'area per poter avere un parametro oggettivo rispetto al consumo di suolo del progetto ed all'impermeabilizzazione dell'area rispetto alla destinazione d'uso precedente. Chiediamo vengano indicati i mq impermeabilizzati dell'area attualmente ed eventualmente la maggior impermeabilizzazione prevista dal progetto

OSSERVAZIONE 2 Negli elaborati approvati del PUG solo pochi mesi fa è presente un Quadro Conoscitivo QCD_C3.A Sistema commerciale - Grande e Medio. Le classi dimensionali per le superfici commerciali, declinate in funzione della soglia "abitanti residenti per comune", per il Comune di Reggio Emilia (con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti) sono le seguenti: a) medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq; b) medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq; c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita. Nella Tav. 26 - Scheda tecnica descrittiva asseverata. Tabelle dei dati di progetto la Superficie di vendita destinata al commercio alimentare è indicata in 2499 mq facendo rientrare la struttura tra le medio-grandi strutture di vendita. Chiediamo che per correttezza la nuova struttura debba essere classificata invece come grande struttura di vendita e di valutare di conseguenza il suo impatto sul territorio in termini di mobilità e di concorrenza con le altre strutture di vendita presenti nel contesto di riferimento

OSSERVAZIONE 3 Nella Tav. 24 - Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale, mobilità, sostenibilità sociale e CarbonZERO alla pag. 55 al paragrafo "Dotazione di Verde Urbano, Presenza di verde urbano con alberi ad alto fusto " viene descritto che: "Il progetto prevede l'abbattimento di alcuni esemplari". Chiediamo, come descritto negli elaborati seguenti, che sia necessario indicare il numero di esemplari al posto del termine "alcuni", si parla infatti di 154 essenze esistenti di cui è necessario l'abbattimento delle quali ben 133 aventi diametro superiore a 25 cm Non risulta poi

OSSERVAZIONE 4 Negli elaborati approvati del PUG solo pochi mesi fa è presente un SQ_L.2 - ALBUM

DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI AD INTERVENTO URBANISTICO CONVENZIONATO E AO. In questo nell'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE STRATEGICA - EX CASA DI RIPOSO AD OSPIZIO 9.1G viene descritto che nell'intervento si dovranno: "Realizzare spazi destinati ai parcheggi, che dovranno essere prevalentemente interrati, con una minima parte a raso". Nella Tav. 09 - Parcheggi pubblici P2 e privati P1 - Pianta piano terra e piano interrato vengono indicati: Totale parcheggi pertinenziali P1= 516, 182 p.a. in superficie e 334 p.a. interrati Totale parcheggi pubblici P2=138 Si configura quindi una sostanziale equivalenza tra i 320 p.a. in superficie e i 334 p.a. interrati. Chiediamo venga ridotta la superficie destinata a parcheggi in superficie e più in generale mentre nel progetto viene evidenziato che a fronte di 632 parcheggi auto richiesti ne vengano realizzati ben 654, pensiamo sia utile ridurre lo spazio destinato ai parcheggi auto in superficie per aumentare lo spazio pubblico disponibile anche a verde e più in generale ridurre la quota di parcheggi auto come stimolo per l'utilizzo di mezzi di mobilità sostenibile alternativi all'auto privata

OSSERVAZIONE 5 La Tav. 29 - Progetto di valorizzazione commerciale area via Emilia Ospizio è stata redatta dal Committente, Conad Centro Nord, il 10 Agosto 2015. Nel documento si ipotizza una penetrazione del punto vendita nel bacino di riferimento come risultante tra un'ipotesi minima del 12% ed un'ipotesi massima del 15% indicando comunque che Ma nel medio periodo la forte tensione concorrenziale che verosimilmente si determinerà con tutti i nuovi renderà sicuramente la stima di minima dei risultati il vero obiettivo raggiungibile del P.V. di progetto. E ai fini dell'analisi hanno ritenuto opportuno analizzare oltre all'offerta commerciale esistente anche le future espansioni commerciali che presumibilmente si sarebbero verificate nel medio periodo sia all'interno del comune e nelle immediate vicinanze. Purtroppo in tale analisi non è stato inserito il supermercato Eurospin entrato in funzione dopo il 2015 in via Lombroso ad 1 km di distanza Al 2015 inoltre i dati disponibili sul Comune di Reggio Emilia erano quelli Istat del 31 dicembre 2014, 171.655 persone. Dai dati presenti sul sito del Comune di Reggio Emilia rispetto al: "Movimento anagrafico della popolazione residente per mese Anni 2022 - 2023" risulta che ad oggi, settembre 2023, la popolazione residente sia di 170.464 persone, una flessione continua dello 0,69%.

Riteniamo quindi che la diminuzione di popolazione presente sul territorio comunale e l'evidenza che nell'area sono sorte aree commerciali con strutture di vendita alimentare non prese in esame al tempo della redazione del documento che la Tav. 29 - Progetto di valorizzazione commerciale area via Emilia Ospizio vada ripresentata integrata prima di proseguire con l'iter autorizzativo

OSSERVAZIONE 6 La Tav. 29 - Progetto di valorizzazione commerciale area via Emilia Ospizio è stata redatta dal Committente, Conad Centro Nord, il 10 Agosto 2015. Al punto 5.4 viene analizzato IL BACINO di riferimento del punto vendita considerando che al 31.12.2011 gli abitanti di Reggio Emilia sono 171.688 (+1.602 unità rispetto al 2010), nella tabella successiva si pone poi enfasi sull'incremento demografico del periodo riportando, tra i vari dati, come dal 2000 al 2011 gli abitanti siano aumentati di 25.596 unità per un incremento percentuale assoluto del 17,5%. Come descritto nell'osservazione 5 il numero di abitanti cittadino è in costante flessione e anche dall'elaborato del PUG denominato Sistema demografico Mappe comunali si evince che nelle aree urbane sulle quali insiste il PRU-6 Ospizio, Cintura Est e San Maurizio, l'incremento residenti tra il 2011 ed il 2019 sia pressoché nullo. Riteniamo che anche la mancanza di un'evoluzione demografica della zona negli ultimi 12 anni debba essere motivo per riconsiderare la necessità di una nuova grande struttura di vendita nell'area

OSSERVAZIONE 7

- All'interno del PUG, nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale prendiamo in esame 3 elaborati:
- SQ_C.2 Città dei 15 minuti, che individua il perimetro della città dei 15 minuti, tracciando un perimetro di 500 metri attorno ai seguenti servizi: attrezzature sanitarie, istruzione, verde pubblico, commercio (alimentare di vicinato)
- SQ_P2_Requisiti prestazionali funzionali, indica che l'area oggetto di questo intervento edilizio è considerata a media accessibilità.
- SQ_D1 Indirizzi disciplinari che all'Art. 4.2 Requisiti prestazionali funzionali indica: "E' possibile valutare la riduzione (fino all'esclusione) degli standard di parcheggio pubblico e/o privato in parti di città ad elevata o media accessibilità, che, a seguito di un'analisi dell'accessibilità che consenta l'opzione di riduzione delle auto, escluda o riduca significativamente l'utilizzo dei veicoli motorizzati. Gli atti negoziali che disciplinano tali interventi di rigenerazione, riportano l'impegno trascritto del privato e dei suoi aventi causa a rispettare le limitazioni all'uso di autovetture. Tutti gli interventi soggetti a interventi urbanistico convenzionato hanno l'obbligo di completare e/o qualificare il sistema dell'accessibilità ciclabile secondo le indicazioni dell'elaborato SQ_P2, ovvero secondo quanto

maggiormente dettagliato negli strumenti regolativi come il Biciplan” Vista la posizione in parte di città a media accessibilità chiediamo di rivalutare il progetto e la dotazione di parcheggi a raso ed interrati seguendo la strategia per la qualità urbana delineata dal PUG volta a escludere o ridurre significativamente l'utilizzo dei veicoli motorizzati Reggio Emilia 16 Ottobre 2023

Proposte di controdeduzione

Premessa generale

- POC - 1^ VARIANTE 2015-2020 - Approvato dal Consiglio Comunale con delibera I.D. n° 68 del 13-04-2015 e Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURER) del 06-05-2015 n.104: Scheda Norma PRU_IP-6 OSPIZIO di iniziativa privata in variante al PUA approvato, che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni per l'attuazione.

- il soggetto attuatore ha sottoscritto in data 25 giugno 2015 con atto Notaio Dott.ssa Manzini (Rep. N° 23.787/6.474) apposito atto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e relativi allegati, parte integrante del POC;

- il procedimento volto all'approvazione dello strumento attuativo in esame è stato oggetto di riattivazione in esecuzione delle sentenze del TAR Parma nn. 191/200/201 del 01.07.2022 e delle ordinanze del Consiglio di Stato nn. 4559,4560 e 4561/2022 reg. prov. cau. (DGC ID n. 206 del 13/10/2022).

Il progetto in esame di “VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) DENOMINATO PRU_IP-6 OSPIZIO AVENTE VALORE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PUBBLICA” è pertanto **conforme agli strumenti urbanistici**.

Si rimanda agli elaborati completi aggiornati per i dettagli.

Osservazione 1

Si rimanda alle tavole grafiche di rilievo in scala metrica.

A titolo di riferimento si conferma che il precedente volume storico esistente demolito assommava a circa 80.000 mc a cui aggiungere nel perimetro d'ambito la Casa per Anziani e il Padiglione Busetti, per un dato complessivo pari a circa 100.000 mc, corrispondenti all'ordine dell'attuale previsione planivolumetrica.

Per quanto riguarda la valutazione delle superfici impermeabili in progetto e della rete di deflusso delle acque meteoriche è stata redatta apposita Relazione Idraulica secondo il principio dell'invarianza idraulica, cioè studiando un sistema idraulico che assicurerà nella sezione di chiusura della rete in progetto una portata non superiore a quella immessa nella pubblica rete prima dell'attuazione dell'intervento, nel rispetto della normativa vigente.

Il progetto è stato approvato dall'ente competente IRETI con parere favorevole in fase urbanistica 793P(U) del 30/11/2015, allegato all'elaborato Relazione Idraulica TAV25-revA.

A seguito delle modifiche planimetriche intercorse e della eliminazione della previsione della quota di edificazione residenziale ERS nel lotto 3, a favore di una sua destinazione a verde pubblico, si è provveduto a ricalcolare la quota di superfici permeabili in progetto (si veda TAV10-revZ2-Permeabilità) di cui si riportano i dati quantitativi, che risultano migliorativi rispetto a quelli della soluzione planimetrica precedente.

ST=superficie territoriale del comparto= 51.770 mq

Superficie padiglione Busetti= 4.189 mq

Superficie alloggi per anziani= 3.036 mq

Escludendo le superfici del Padiglione Busetti e della palazzina con alloggi per anziani realizzata dal Comune, che non vengono modificate dal progetto e che quindi non alterano i bilanci idrologici pre e post intervento in progetto risulta:

Superficie d'intervento= 44.545 mq di cui:

Superficie permeabile= 12.760 mq

Superficie parzialmente permeabile= 6.818 mq

Superficie impermeabile= 24.967mq

Si propone pertanto di considerare questo punto dell'osservazione, con queste specificazioni, implicitamente accolta.

Osservazione 2

L'Osservazione riguarda la natura e la classificazione delle strutture di vendita previste nella variante adottata al Programma di Riqualificazione Urbana denominato PRU IP-6 “OSPIZIO”.

Così come già precedentemente riportato al punto B1), nell'aggiornamento dell'elaborato Tav.29 "Piano di Valorizzazione Commerciale" è stata riportata un'approfondita disamina della "Classificazione dell'insediamento commerciale", vedasi paragrafo 2 del suddetto elaborato.

La soluzione progettuale prevista dalla variante al PRU IP-6 "OSPIZIO" è individuata all'interno dell'elaborato Tav.14 "Tipologie edilizie", così come integrato in data 06/11/2023 al PG n. 2023/257711, dove vengono rappresentate le strutture commerciali, la loro caratterizzazione merceologica e le relative aree e superfici di vendita:

b11.2A = Medio-grande struttura di vendita alimentare (SV = 2.499 mq)

b11.1NA = Medio-piccola struttura di vendita non alimentare (SV = 750 mq)

b1 = Esercizio commerciale di vicinato (SV= 250 mq)

Si ribadisce che le tipologie di struttura di vendita previste dal PRU IP-6 "OSPIZIO" non risultano riconducibili alla grande struttura di vendita (punto 1.8 quarto capoverso della della DCR 1253/99 e ss.mm.ii.) in quanto non possono essere considerate unitariamente poiché gli esercizi commerciali non risultano né collocati in "unità edilizie fisicamente accostate" né caratterizzati da elementi materiali di collegamento a fini commerciali, configurandosi pertanto come entità commerciali a se stanti.

Si propone pertanto di respingere questo punto dell'osservazione.

Osservazione 3

Attualmente nell'area sono presenti 358 alberi (vedi TAV6, con il rilievo e la tabella allegata delle essenze), perlopiù cresciuti spontaneamente in questi anni di semiabbandono dell'area, in maniera casuale e disordinata.

Il progetto prevede all'interno del perimetro di comparto l'abbattimento di 154 alberi, il mantenimento dei restanti 204 (ved. TAV18) e la piantumazione di 288 nuovi alberi, nell'ambito di un disegno complessivo e organico del verde pubblico, che diventerà un parco fruibile e attrezzato per il quartiere, per un totale sull'area di 492 alberi (con un aumento di 134 rispetto a quelli esistenti).

A questi si aggiungono 760 alberi tutti di nuovo impianto nell'adiacente Parco degli Ippocastani, per un totale di 1252 alberi (di cui 288+760 = 1048 di nuovo impianto).

Si propone pertanto di considerare questo punto dell'osservazione, con queste specificazioni, implicitamente accolta.

Osservazione 4

I parcheggi pubblici P2 (138 p.a.) sono tutti a raso in quanto non è nell'interesse dell'Amministrazione Comunale farsi carico di parcheggi pubblici (di cessione) interrati, che comportano gestione e manutenzione onerose, oltre a problemi di regimazione delle diverse proprietà ai vari livelli (interrato e in superficie).

Essi sono stati collocati per la maggior parte (108 p.a.) in fregio alla strada già esistente (anche se ad oggi priva di pavimentazione, marciapiedi e segnaletica), che serve il Padiglione Buseti e la Residenza per anziani.

I parcheggi P1 pertinenziali in progetto ammontano a 516 p.a. Di questi la maggior parte sono interrati 334 p.a. (65%), mentre solo 182 p.a. (35%) sono in superficie.

Nel complesso la dotazione di parcheggi P1+P2 in progetto ammonta a 654 p.a., di 22 unità in più rispetto a quelli strettamente richiesti (632 p.a.) dalla normativa.

E' stato prudenzialmente previsto qualche posto auto in più del minimo strettamente necessario perché si tratta di una fase di progettazione di livello urbanistico (PRU) e non di progettazione esecutiva delle opere, quindi a eventuale compensazione di perdite di posti auto dovute a piccole modifiche nel disegno dei parcheggi che dovessero rendersi necessarie in fase di progettazione esecutiva.

Infine si sottolinea che la proposta progettuale in esame deve conformarsi alle previsioni urbanistiche di riferimento previgenti (1 Variante al POC), quindi la possibilità di riduzione degli standard di parcheggio in parti città ad elevata accessibilità, prevista dal vigente PUG, non può essere retroattivamente applicata alla fattispecie della presente variante allo strumento attuativo.

Si propone pertanto di respingere questo punto dell'osservazione.

Osservazioni 5 e 6

La popolazione è aumentata di 182 persone, e l'elaborato del 2015 è stato aggiornato, analizzando lo scenario attuale; l'intervento risulta conforme alle vigenti normative di competenza comunale con importanti funzioni pubbliche insediate (dal parco, alle urbanizzazioni, al polo biblioteca+territoriale + casa della salute) e altre funzioni terziarie di servizio.

Nel dettaglio occorre inoltre considerare a titolo informativo i migliori obiettivi della città dei 15 minuti prevista dal PUG (al fine di diminuire gli spostamenti veicolari e favorire l'accessibilità pedonale senza sovraccaricare le infrastrutture stradali e il traffico tra diverse parti della città'), che prevede una città policentrica con servizi diffusi in modo equilibrato sul territorio.

Si propone pertanto di considerare questi punti dell'osservazione, con queste specificazioni, implicitamente accolto (punto 5) e respinto (punto 6).

Osservazione 7

Il progetto prevede percorsi pedonali e ciclabili di connessione dell'intervento con il contesto già edificato nell'intorno e con i parchi pubblici adiacenti al comparto sul lato sud.

In particolare sono state previste nuove piste ciclabili per una lunghezza di circa ml 1624 e una superficie di circa mq 6366, marciapiedi e percorsi pedonali coperti e scoperti per una lunghezza di circa ml 451 di e una superficie di circa mq 2588.

Si propone pertanto di considerare questo punto dell'osservazione, con queste specificazioni, in parte implicitamente accolto, e respinto per la parte in cui si chiede di rivalutare il progetto e la dotazione di parcheggi (ved. prec. Punto 4).