

Reggio Emilia, 11.12.2018

**VERBALE DELLA PRIMA SEDUTA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI RELATIVA AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "PRU\_IP-9a - AMBITO ZONA STAZIONE - COMPARTO AREA EX ENOCIANINA" IN VARIANTE ALLA PROGRAMMAZIONE DEL POC VIGENTE**

L'anno 2018, il giorno 11 dicembre alle ore 10.00, presso la sala Open Space del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia, nel palazzo Renata Fonte (via Emilia San Pietro 12 - Reggio Emilia), si è tenuta la prima seduta della Conferenza di Servizi relativa al procedimento in oggetto, indetta e convocata con nota P.G. n. 153513 del 04.12.2018.

**Elisa Iori**, dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del Comune di Reggio Emilia e Responsabile del Procedimento, presiede la seduta della Conferenza di Servizi e, constatata la presenza dei rappresentanti di parte dei soggetti invitati, così come riportato nella Scheda di registrazione presenze allegata e parte integrante del presente verbale (**allegato A**), alle ore 10.15 dichiara aperta la seduta.

Segretaria verbalizzante è Elisa Iori.

Sono inoltre presenti: **Matilde Bianchi**, **Francesca Bosonetto** e **Raffaele Fenderico** del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana (Comune di Reggio Emilia); **Ines Melloni** e **Concetta Helga Tinelli** del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare (Comune di Reggio Emilia).

Ordine del giorno:

- 1) Presentazione degli elaborati del PRU\_IP-9a, in variante alla programmazione del POC;
- 2) Definizione dei lavori della Conferenza dei Servizi;
- 3) Varie ed eventuali.

**E. Iori** organizza i lavori della Conferenza di Servizi, dopo aver richiamato l'adozione del PRU in oggetto (avvenuta con delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 116 del 12.11.2018) e l'avviso di avvenuta adozione dello stesso PRU, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n. 375 del 28.11.2018.

**E. Iori** introduce pertanto la presentazione del "PRU\_IP-9a - Ambito Zona Stazione - Comparto Area Ex Enocianina".

La proposta di adozione del PRU prosegue il percorso intrapreso con la partecipazione del Comune di Reggio Emilia al Bando per la Rigenerazione Urbana indetto dalla Regione Emilia Romagna (per finanziare progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana promossi dalle amministrazioni pubbliche locali per migliorare la qualità urbana dei centri abitati). Il Comune, con DGC n.151 del 13/09/2018, ha candidato,

all'interno della "Strategia per la rigenerazione urbana Stazione - Santa Croce", la realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale in viale IV Novembre nell'area dello stabilimento dismesso dell'Enocianina Fornaciari, progetto per il quale è stato redatto uno Studio di fattibilità, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 152 del 13/09/2018.

E. Iori presenta l'ambito oggetto della Strategia, ovvero la Zona Stazione e l'Ambito di Santa Croce. La Strategia comprende sia interventi fisici e materiali sia azioni immateriali.

E. Iori prosegue, specificando che il PRU in oggetto è in variante al Piano Operativo Comunale (POC) e che gli elaborati verranno integrati con ulteriori elaborati specialistici, utili altresì per le successive fasi di sviluppo del progetto definitivo ed esecutivo degli interventi previsti nell'area. In particolare gli elaborati specialistici riguardano: rilievo planialtimetrico; relazione geologica e geotecnica; relazione archeologica con valutazione del rischio archeologico; relazione acustica con valutazione di impatto acustico semplificata; relazione idraulica con verifica della compatibilità idraulica degli interventi; verifica dello stato dei terreni e monitoraggio ambientale dell'area; verifica dell'impatto sul traffico.

**F. Bosonetto** descrive l'area oggetto di PRU e le caratteristiche del comparto, che comprende il lotto dello stabilimento dismesso dell'Enocianina Fornaciari a partire dall'illustrazione dell'assetto proprietario (elaborato n.9 di PRU) e dei parametri dell'intervento riportati all'interno della Scheda di inserimento in POC (elaborato 13 di PRU). Il PRU comprende un lotto di circa 4.100 mq, localizzato nell'Ambito di Riqualficazione AR-9, così come individuato da PSC. Si prevede la realizzazione di circa 3.100 mq di Superficie Complessiva, prescrivendo un'altezza massima di 4 piani fuori terra. Le destinazioni d'uso previste afferiscono all'uso b10.1, ovvero attività di interesse collettivo di tipo civile, quali la nuova sede della Polizia Municipale.

F. Bosonetto prosegue specificando che le norme di PRU prescrivono un indice di permeabilità minimo pari a  $I_p = 30\% SF$  del solo lotto esclusa la strada, imponendo pertanto una permeabilità maggiore rispetto a quanto prescritto dal RUE per tessuti ASP3. Lungo il lato sud e lungo parte dei lati nord e ovest del lotto dovranno inoltre essere previste fasce verdi di ambientazione rispetto ai lotti limitrofi. Si prescrive inoltre un indice arboreo di 40 alberi/ha e un indice arbustivo di 60 arbusti/ha.

F. Bosonetto continua evidenziando che il Progetto di fattibilità tecnica ed economica, approvato con Delibera di Giunta Comunale I.D. n.152 del 13/09/2018, prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un fabbricato a prevalente sviluppo longitudinale in senso est-ovest, con uno sviluppo in altezza di tre piani fuori terra e un piano interrato. Il piano interrato sarà destinato alle autorimesse per i mezzi di servizio e spazi accessori quali spogliatoi, deposito, archivio, armeria; il piano terreno a reception/front office e uffici; i piani primo-secondo e terzo ad uffici e a sale di attesa per il pubblico e spazi di servizio per i dipendenti. Sono inoltre previste due celle di detenzione.

F. Bosonetto affronta poi il tema dei parcheggi pubblici (P2) e dei parcheggi pertinenziali (P1) disciplinati dal PRU. Viene puntualizzato il tema del cambio turno

degli agenti della Polizia Municipale, che generano la necessità di un fabbisogno maggiore di dotazioni di parcheggi privati.

Si prevede la realizzazione di posti auto da destinare a parcheggi pertinenziali P1 (parcheggi per dipendenti) nella porzione sud ed est del comparto di attuazione. Ad integrazione dei parcheggi pertinenziali P1, il PRU prevede inoltre opere di adeguamento nel livello -3 del parcheggio interrato di piazzale Marconi (attualmente inutilizzato) al fine di renderlo ad uso esclusivo per il personale della Polizia.

Per i parcheggi pubblici P2 non sono richieste dotazioni minime. Vengono tuttavia previsti alcuni posti auto pubblici per disabili distribuiti lungo il lato sud del fabbricato, prospicienti viale IV Novembre.

F. Bosonetto conclude precisando che il Progetto di fattibilità prevede la separazione dei flussi relativi al pubblico, ai mezzi di servizio e ai mezzi privati dei dipendenti. Da viale IV Novembre sono previsti l'ingresso e l'uscita dei mezzi di servizio tramite apposita rampa di collegamento all'autorimessa interrata, mentre l'ingresso e l'uscita dei mezzi privati dei dipendenti per l'accesso ai posti auto, moto e bici dedicati, (distribuiti lungo i fronti nord, sud e est del fabbricato) potrà avvenire sia da via Turri che da viale IV Novembre (dove è previsto un apposito passaggio con sbarra di separazione rispetto ai posti auto pubblici per disabili).

E. Iori, illustrando la distribuzione interna degli spazi dell'edificio in progetto tramite le planimetrie del Progetto di fattibilità tecnica ed economica, evidenzia inoltre che il progetto presenta un'elevata flessibilità d'uso e un'adattabilità alle diverse esigenze funzionali.

I. Melloni illustra la procedura espropriativa e la necessità di effettuare gli adempimenti conseguente all'adozione del PRU. Dopo avere illustrato lo stato degli immobili interessati dal procedimento (in parte sottoposti a procedura esecutiva immobiliare da parte del Tribunale di Reggio Emilia) e la particolarità del percorso procedurale che vede la procedura espropriativa sovrapporsi ad una procedura esecutiva, precisa che, come statuito dalla delibera di adozione del PRU, in variante alla programmazione del POC, da attuarsi come piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, il PRU in oggetto comporta variante urbanistica al Piano Operativo Comunale (POC) la cui efficacia comporterà a sua volta apposizione del vincolo espropriativo (ai sensi dell'art. 8 della L.R. 37/2002) relativamente agli immobili interessati dall'opera pubblica. La delibera di approvazione del PRU con valenza di PUA d'iniziativa pubblica comporterà altresì la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste; ciò come sempre statuito dalla delibera di adozione del suddetto PRU, ove è richiamato l'art. 31 comma 2 bis della L.R. 20/2000 e l'art. 17 della L.R. 37/2001.

Precisa inoltre che a seguito del deposito degli elaborati del PRU adottato, sono stati effettuati gli adempimenti di cui all'art. 9-10 e 17 della L.R. 37/2002 consistenti nella comunicazione di avvio del procedimento di apposizione del vincolo e di dichiarazione della pubblica utilità, ai proprietari catastali degli immobili interessati dall'opera; ai sensi della normativa richiamata i soggetti interessati potranno presentare

osservazioni nel termine di 60 gg. a decorrere dalla ricezione delle suddette comunicazioni (per ricezione deve intendersi anche la compiuta giacenza ai sensi della normativa di settore). Solo ad avvenuta approvazione del PRU con eventuale controdeduzioni alle osservazioni e quindi sussistendo vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità, sarà possibile attivare la procedura diretta all'acquisizione dei beni.

Precisa altresì che sono in corso gli adempimenti diretti a consentire l'accesso agli immobili interessati dall'intervento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 DPR 327/2001.

**E. Iori** invita i presenti ad avanzare eventuali domande e/o a richiedere eventuali ulteriori chiarimenti. Si apre quindi il dibattito istruttorio, invitando i soggetti partecipanti ad esprimere le loro valutazioni.

**M. Sala (ARPAE Sezione di Reggio Emilia)** pone alcune domande di precisazione sulla caratterizzazione dell'area, in quanto l'elaborato specialistico non risulta presente all'interno della documentazione adottata di PRU.

**G. Rinaldi (AUSL)** dichiara che nel caso si riscontrino contaminazioni, la realizzazione di piani interrati consentirebbe comunque un'azione sanante dell'area da problemi ambientali.

**E. Pastorini (Provincia di Reggio Emilia)** chiede specifica sulla conformità agli strumenti urbanistici delle dotazioni pubbliche con particolare attenzione ai parcheggi privati (P1) e pubblici (P2). Dichiara inoltre che si provvederà a controllare la conformità del PRU con i Piani sovraordinati.

**Matteo Guerra (ASTPC - RER)** chiede che, essendo una struttura strategica del PPC, venga effettuata una verifica delle condizioni limite d'emergenza. Dovrà infatti essere garantita l'accessibilità all'area anche in condizioni di emergenza, quali ad esempio il sisma. Infatti la verifica della sicurezza sismica dei fabbricati limitrofi all'area, quali i fabbricati residenziali presenti lungo viale IV Novembre, potrebbe comportare la chiusura della viabilità. E' pertanto necessario garantire anche un'accessibilità secondaria alla struttura in caso di calamità.

**E. Iori** conclude evidenziando che la prima seduta della Conferenza di Servizi è intesa come illustrativa dell'intervento proposto. Ribadisce inoltre che le relazioni specialistiche verranno integrate alla documentazione di PRU.

Si concorda pertanto con i partecipanti alla Conferenza la presentazione di integrazioni volontarie relativamente alle relazioni specialistiche, che sono state affidate dall'Amministrazione Comunale al fine di completare l'analisi ambientale dell'ambito oggetto di PRU.

**E. Iori** chiarisce pertanto che le eventuali richieste di integrazioni documentali da parte dei partecipanti alla Conferenza potranno essere formalizzate successivamente

all'integrazione degli elaborati specialistici del PRU. Il termine del 12/01/2019 per la richiesta di chiarimenti o integrazioni documentali, riportato nella convocazione della odierna seduta, viene dunque prorogato. Il nuovo termine sarà fissato non appena la documentazione sarà integrata.

Non richiedendo nessun altro la parola, **E. Iori** dichiara conclusa la prima seduta della Conferenza di Servizi relativa al Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) denominato "PRU\_IP-9a - Ambito Zona Stazione - Comparto Area Ex Enocianina", in variante alla programmazione del POC vigente, alle ore 11.00.

Reggio Emilia, 11 dicembre 2018

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

**Elisa Iori**



Area Competitività, Innovazione Sociale,  
Territorio e Beni Comuni  
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia 11.12.2018

**Conferenza di Servizi**  
**"Programma di Riqualificazione Urbana denominato**  
**PRU\_IP-9a - Ambito Zona Stazione - Comparto Area Ex Enocianina,**  
**in variante alla programmazione del POC vigente"**

**11 dicembre 2018 ore 10,00**

Sala Open Space del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana  
Palazzo Renata Fonte - ex Tribunale - via Emilia San Pietro 12 - Reggio Emilia

Ordine del giorno:

- 1) *Presentazione degli elaborati del PRU\_IP-9a, in variante alla programmazione del POC;*
- 2) *Definizione dei lavori della Conferenza dei Servizi;*
- 3) *Varie ed eventuali.*

Ente	Nome/Cognome	E-mail	Firma
AUSL RE COMUNE	Rinaldi Giovanni CONCETTA TINELLI	grinaldi@ausl.re.it Concetta Tinelli	
PROVINCIA DI RE	ERENA PASCOMI	erena.pascomi@provincia.re.it	
PROVINCIA RE ARPAE	VETRONE GUIDO MONICA SALA	msala@ARPAE.IT	
COMUNIS	MELLODI INES		
ASTPC - REG	MATTEO GUERRA		
AGENZIA MOBILITA'	EMANUELE PORCU	emanuele.porcu@am.re.it	