



# R60

Programma  
Riqualificazione  
Urbana

PIANO  
ATTUATIVO  
INIZIATIVA  
PUBBLICA

# ELS.05

DICHIARAZIONE DI SINTESI

AGG\_2024\_09

Assunzione DCC n. 185 del 12.12.2022  
Adozione DCC n.64 del 08.04.2024  
Approvazione DCC n..... del.....



Sindaco  
Marco Massari

Vicesindaco  
Assessore ai Lavori Pubblici  
Lanfranco de Franco

Assessore a Rigenerazione Urbana e Sviluppo Sostenibile  
Carlo Pasini

Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica PRU\_R60  
Responsabile del Procedimento  
Massimo Magnani

Servizio Rigenerazione Urbana  
Dirigente  
Elisa Iori

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici  
e Gestione del patrimonio  
Dirigente  
Monica Penserini

Presidente  
Marco Corradi

Direttore  
Emilia Iori

Coordinamento dei Programmi e della Progettazione  
Vittorio Gimigliano

Gruppo di progettazione  
Nicola Scialoia, Simone Gabrielli, Davide Malusardi,  
Maurizio Biondini, Francesco Barbieri

Indagini geologiche, geotecniche e ambientali  
Parmageo srl  
Enrico Faccini

ValSAT  
Geode srl  
Giancarlo Bonini  
Simona Contini  
Alberto Giusano

Piano di Caratterizzazione Ambientale  
Geode srl  
Alberto Giusano  
Giancarlo Bonini

Studio di valutazione della sosta  
Francesco Avesani

Progettazione ambientale  
Elisa Landini, Giulia Manenti, Lucia Vecchi

Percorsi partecipativi / Planning for real  
Francesco Bombardi

Rilievo topografico  
Carlo Campanini

## INDICE

0	NOTE DI LETTURA	2
1.	Il nuovo strumento di pianificazione	3
2.	Iter procedurale e fase di elaborazione del Piano	4
3.	Condivisione e concertazione del Piano	5
4.	Classificazione delle osservazioni pervenute	6
5.	Principi generali di valutazione delle istanze	7
6.	Lettura interpretativa delle osservazioni e dei contributi	8
7.	Dal Piano assunto al Piano adottato: coerenza e modifiche	9
8.	Richieste di chiarimenti e modifiche di Enti terzi nel procedimento del PAIP	10
9.	Elenco degli allegati	16

## 0 NOTE DI LETTURA

Nel corso del iter procedimentale sono pervenute da Enti preposti richieste di chiarimenti e/o integrazioni.

Il recepimento delle richieste pervenute all'Ente promotore del PAIP PRU\_R60 ha determinato modifiche e/o integrazioni nel testo del documento.

Le modifiche e/o integrazioni sono rappresentate nel seguente elaborato come segue:

**paragrafi interessati da modifiche e /o integrazioni:**

abcdefghijklmnpqrstuvz

**modifiche:**

abcdefghijklmnpqrstuvz

**integrazioni:**

abcdefghijklmnpqrstuvz

## 1. Il nuovo strumento di pianificazione

La formazione del presente strumento urbanistico attuativo si svolge nel riferimento normativo della L.R. 24/2017. La Regione si è dotata di una legge urbanistica che ha profondamente innovato principi, strumenti, tecniche, al servizio della pianificazione urbanistica e territoriale.

La nuova Legge, in particolare, supera l'impostazione degli strumenti preposti al governo del territorio, istituiti precedentemente dalla L.R. 20/2000, sostituendo a livello comunale il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con il Piano Urbanistico Generale (PUG).

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica (PRU R60) è pertanto elaborato ai sensi dell'articolo 7, comma 4 e dell'articolo 38 comma 17 L.R. 24/2017.

## 2. Iter procedurale e fase di elaborazione del Piano

Il processo di Piano è ritenuto formalmente avviato con deliberazione con ID n. 185/2022 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) R60".

Conseguentemente all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica da parte del Consiglio Comunale, sono state inviate, da parte del Direttore dell'Area Programmazione Territoriale e Progetti Speciali e del Dirigente Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, ai proprietari ed aventi titolo interessati specifica "Comunicazione di Avvio del Procedimento diretto all'apposizione del vincolo urbanistico preordinato all'esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità".

Il Piano è stato quindi depositato per la consultazione e la presentazione delle osservazioni. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante divulgazione del relativo avviso all'albo pretorio online e sul BURERT n. 1 – Parte Seconda del 4/01/2023.

Il Piano si compone dei documenti (relazioni, schede ed elaborati):

EL.00	PRU_R60_EL.00_ELENCO ELABORATI
EL.01	PRU_R60_EL.01_RELAZIONE ILLUSTRATIVA
EL.02	PRU_R60_EL.02_RELAZIONE FOTOGRAFICA
EL.03	PRU_R60_EL.03_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
EL.04	PRU_R60_EL.04_CRONOPROGRAMMA
EL.05	PRU_R60_EL.05_SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
EL.06	PRU_R60_EL.06_QUADRO TECNICO-ECONOMICO
EL.07	PRU_R60_EL.07_ELENCO IMMOBILI DA ASSOGGETTARE A VINCOLO ESPROPRIATIVO E A DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' (EX ARTT. 10 e 17 L.R. 37/2002 )
ELS.01	PRU_R60_ELS.01_RELAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA
ELS.02	PRU_R60_ELS.02_PIANO DI CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE
ELS.03	PRU_R60_ELS.03_PREVISIONE DI CLIMA ACUSTICO
ELS.04	PRU_R60_ELS.04_VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (ValSAT)
SF.01	PRU_R60_SF.01_INQUADRAMENTO TERRITORIALE
SF.02	PRU_R60_SF.02_INQUADRAMENTO URBANISTICO
SF.03	PRU_R60_SF.03_RILIEVO PLANOALTIMETRICO E ASSETTO CATASTALE
SF.04	PRU_R60_SF.05_RILIEVO SISTEMA ARBOREO
SF.05	PRU_R60_SF.06_RILIEVO EDIFICI ESISTENTI
SF.06	PRU_R60_SF.07_RILIEVO SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE_ENEL-ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TELEFONIA
SF.07	PRU_R60_SF.08_RILIEVO SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE_ACQUE BIANCHE-NERE-TELERISCALDAMENTO
SP.01	PRU_R60_SP.01_SCHEMA FUNZIONALE_MOBILITA'
SP.02	PRU_R60_SP.02_SCHEMA FUNZIONALE_SERVIZI E AREE VERDI
SP.03	PRU_R60_SP.03_PLANIMETRIA DI PROGETTO_PROFILI_SEZIONI
SP.04	PRU_R60_SP.04_PROGETTO DEL VERDE
SP.05	PRU_R60_SP.05_RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURALI_ENEL-ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TELEFONIA
SP.06	PRU_R60_SP.06_RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURALI_ACQUE BIANCHE-NERE-TELERISCALDAMENTO
SP.07	PRU_R60_SP.07_ABACO TIPOLOGIE ABITATIVE
SP.08	PRU_R60_SP.08_CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI
SP.09	PRU_R60_SP.09_ABACO DEI COLORI
SP.10	PRU_R60_SP.10_SUB-COMPARTI E INTERVENTI

### 3. Condivisione e concertazione del Piano

L'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia per garantire adeguata conoscenza e partecipazione ha promosso nel quartiere:

- dal marzo 2020, ha garantito incontri con i residenti (proprietari e locatari) a seguito della presentazione della candidatura alla Manifestazione di interesse del Bando regionale PIERS;
- nell'ottobre-novembre 2020, ha promosso un confronto con il Comitato dei residenti nell'ambito oggetto del Piano, i cui esiti verbalizzati hanno determinato l'integrazione dell'offerta di edilizia residenziale sociale, prevista dal Piano, con alloggi in vendita convenzionata in diritto di superficie al fine di garantire un'offerta abitativa sostenibile ai proprietari residenti;
- dal marzo 2021, ha partecipato ad incontri e assemblee con i residenti (proprietari e locatari) preliminarmente alla presentazione della candidatura PINQuA;
- in data 21/04/2022 e 14/06/2022 un ciclo di incontri partecipativi ("Planning for Real") con i cittadini, le associazioni del Terzo Settore e le istituzioni educative locali funzionale alla definizione delle linee guida propedeutiche alla pubblicazione del Concorso di Progettazione in due gradi per la progettazione dell'intervento denominato "Hortus Conclusus";
- ha individuato il Garante della comunicazione e della partecipazione previsto a seguito dell'adozione del Piano;
- il 16.02.2023, a seguito dell'adozione del Piano, ha promosso due assemblee pubbliche con i proprietari e residenti negli edifici ricadenti nel Piano Urbanistico Attuativo.

#### 4. Classificazione delle osservazioni pervenute

Al termine del deposito del Piano e delle tempistiche previste nell'ambito del procedimento diretto all'apposizione del vincolo urbanistico preordinato all'esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità, sono pervenute **5** osservazioni al Piano, per complessive **24** istanze, comprensive delle osservazioni formulate dai servizi interni all'amministrazione comunale. Per ognuna di esse si è proceduto all'informatizzate e alla relativa "schedatura". In particolare si è proceduto a:

- estrapolare i dati del richiedente;
- sintetizzare i contenuti dell'osservazione, nello specifico è riferita, se la natura della richiesta attiene a temi generali o situazioni specifiche e/o puntuali (sia grafiche che normative), se contiene più istanze (nella stessa osservazione sono contenute una o più richieste).

Le osservazioni pervenute sono state riassunte nella tabella di sintesi in cui vengono riportati i seguenti dati:

- numero progressivo con cui l'osservazione è stata catalogata (le integrazioni documentali relative ad osservazioni già ricevute vengono collegate alla prima osservazione ricevuta, pur mantenendo un proprio numero di protocollo, in modo da poter collegare le istanze riferite ad un'unica osservazione) (N)
- numero di protocollo con cui l'osservazione è stata recepita da parte dell'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia (PROT)
- data di protocollazione dell'osservazione (DATA)
- numero di richieste avanzate con l'osservazione (in ogni osservazione possono essere avanzate più richieste) (NR)
- elaborato cui l'osservazione fa riferimento (in sigla e in descrizione) (ELAB sigla, ELAB descrizione)
- sintesi della previsione urbanistica e/o della norma del PUA adottato
- sintesi della previsione urbanistica e/o della norma richiesta (PREVISIONI RICHIESTE)
- sintesi della richiesta (la sintesi delle varie istanze ha valore indicativo, non esaustivo di quanto riportato puntualmente nelle singole richieste) (SINTESI)
- note relative ad eventuali integrazioni (INTEGRAZIONI)
- categoria di classificazione della richiesta (in sigla e in descrizione) (CATEGORIA cod, CATEGORIA descrizione), così suddivise:
  - Refuso
  - Precisazione
  - Integrazione normativa
  - Vincolo di esproprio e dichiarazione di pubblica utilità
  - Partecipazione pubblica
  - Categoria intervento edilizio
  - Pianificazione urbanistica generale
  - Procedimento amministrativo
  - Strategia di pianificazione urbana
  - Valutazione estimativa degli immobili

Si evidenzia che durante il periodo di deposito e di osservazioni dei diretti interessati sono pervenute n.5 osservazioni, che contengono n.24 richieste.

## 5. Principi generali di valutazione delle istanze

### **Osservazioni relative ai refusi e precisazioni**

La trattazione e valutazione di correzioni, refusi, richiami, errori materiali agli elaborati che compongono la proposta di Piano, che non incidono sul contenuto concettuale e sostanziale degli stessi, necessari al fine di migliorare sia la forma lessicale e la struttura testuale, sia la rappresentazione grafica semplificandone la leggibilità, senza modificarne il contenuto, è finalizzata ad allineare i contenuti dei diversi elaborati tra di loro, al fine di perseguire una maggior coerenza ed un migliore coordinamento tra gli stessi.

### **Osservazioni relative a richieste di integrazione normativa**

Le trattazioni e valutazioni di integrazioni normative è finalizzata al fine di garantire il più elevato potenziale di sostenibilità ambientale ed economica, oltre che adattabilità attuativa dell'offerta abitativa di edilizia residenziale.

### **Osservazioni relative al vincolo di esproprio e dichiarazione di pubblica utilità**

Le trattazioni e valutazioni relative al vincolo di esproprio e dichiarazione di pubblica utilità è condotta in coerenza con la disciplina legislativa vigente, disciplinata dal DPR 327/2001.

### **Osservazioni relative alla partecipazione pubblica**

Le trattazioni e valutazioni relative alla partecipazione pubblica sono sottoposte a verifica di coerenza con le effettive attività di conoscenza e partecipazione promosse dall'Amministrazione Comunale.

### **Osservazioni relative alla categoria di intervento edilizio**

La trattazione e valutazione relativa all'individuazione e applicazione di differenti categorie di intervento edilizio nell'ambito del presente Piano è condotta in coerenza con le analisi delle caratteristiche tecnologiche e di sicurezza sismica degli edifici esistenti, le valutazioni dei costi di recupero edilizio e di ristrutturazione edilizia pesante (demolizione-ricostruzione), le conseguenti potenzialità di offerta tipologico-abitative.

### **Osservazioni relative alla pianificazione urbanistica generale**

La trattazione e valutazione relativa alla pianificazione urbanistica generale è condotta attraverso la verifica di coerenza con la disciplina urbanistica generale vigente.

### **Osservazioni relative al procedimento amministrativo**

La trattazione e valutazione relativa al procedimento amministrativo è condotta attraverso la verifica di coerenza sia con la disciplina legislativa e normativa sovraordinata vigente nelle diverse fasi del procedimento stesso, ed in particolare rispetto alla L.R. 24/2017, sia con i specifici documenti ed atti, prodotti dall'Amministrazione comunale, diretti e/o complementari all'iter amministrativo inerente il presente Piano.

### **Osservazioni relative alla strategia di pianificazione urbana**

La trattazione e valutazione relativa alla strategia di pianificazione urbana è sottoposta a verifica di coerenza con gli obiettivi e strategie definite dal Piano urbanistico, dai percorsi partecipativi attivati dall'Amministrazione comunale, dai bandi del Programma di interventi (PIERS, PINQUA) che concorrono al cofinanziamento dell'attuazione del presente Piano e dalla pianificazione urbanistica sovraordinata vigente.

### **Osservazioni relative alla valutazione estimativa degli immobili**

Le trattazioni e valutazioni relative alla valutazione estimativa degli immobili è condotta in coerenza con la disciplina legislativa vigente, disciplinata dal DPR 327/2001.

## 6. Lettura interpretativa delle osservazioni e dei contributi

Le osservazioni e i contributi raccolti, singolarmente intesi, non hanno proposto un modello alternativo di sviluppo rispetto a quello proposto dal Piano adottato in data 12/12/2022.

Tuttavia, assumendo acriticamente le proposte nel loro complesso, gli effetti cumulativi avrebbero posto in discussione le scelte di fondo del Piano si determinerebbe l'impossibilità di garantire l'obiettivo di interesse pubblico di riqualificazione e rigenerazione urbanistica, edilizia, sociale ed ambientale dell'area urbana interessata dal presente Piano.

Le osservazioni si indirizzano sui seguenti tematismi:

- integrazione normativa;
- precisazioni;
- indennizzo d'esproprio;
- richiesta di incontro con assemblea condominiale;
- informazioni complementari alla procedura di assoggettamento a vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità;
- ampliamento del perimetro del presente Piano;
- Eliminazione del vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità;
- coinvolgimento dei proprietari privati;
- difetto di legittimità ed efficacia;
- deficit partecipativo;
- assenza di equilibrata previsione di intervento rispetto ai bandi PIERS e PINQUA;
- assenza di un intervento integrato;
- valutazione riduttiva finalizzata esclusivamente all'edilizia sociale;
- assenza di caratteristiche e peculiarità alla base delle motivazioni del Piano nell'ambito oggetto degli interventi;
- assenza di criticità nel bilancio condominiale del civ.6 in Via Paradisi;
- esclusione della popolazione storicamente residente;
- annullamento del Piano;
- adeguamento del Piano;
- congrua quantificazione dell'indennità d'esproprio.

Nel complesso, alla luce dell'iter di valutazione delle **24** istanze contenute nelle **5** osservazioni presentate, l'indirizzo è quello di procedere con una valutazione positiva (accolta, implicitamente accolta) in circa il 25% dei casi.

## 7. Dal Piano assunto al Piano adottato: coerenza e modifiche

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica "PRU R60" si caratterizza per coerenza con i contenuti degli elaborati presenti nel Piano adottato con Delibera del Consiglio Comunale ID n. 185/2022.

Con riferimento alle condizioni di contesto urbano e socio-demografico le condizioni preesistenti, descritte nella relazione illustrativa del Piano, risultano immutate.

Con riferimento alle caratteristiche ambientali previste e delineate dagli elaborati del Piano oggetto della DCC n.185/2022 esse risultavano già coerenti la disciplina settoriale prevista dal PUG.

Infine, con riferimento alle osservazioni pervenute, si evidenzia che, per le osservazioni oggetto di proposta di controdeduzione favorevole (accolta, implicitamente accolta) si caratterizzano per:

### Osservazioni accolte

- ID\_1 > correzione di refusi
- ID\_2 > precisazione
- ID\_3 > integrazione normativa in coerenza con la disciplina urbanistica sovraordinata del PUG
- ID\_4 > integrazione normativa finalizzata all'ampliamento della finalità strategica dell'incremento dell'offerta abitativa di edilizia residenziale sociale (ERS) già dichiarata e presente nel Piano oggetto della DCC 185/2022;

### Osservazioni implicitamente accolte

- ID\_5 > osservazione coerente con la disciplina normativa di riferimento del procedimento tecnico-amministrativo oggetto della DCC 185/2022;
- ID\_24 > osservazione coerente con la disciplina legislativa di riferimento del procedimento tecnico-amministrativo oggetto della DCC 185/2022.

**Gli esiti dell'attività di controdeduzione con esito di accoglimento, si esplicitano negli elaborati di Piano adottati come segue:**

- Correzione dei refusi identificativi degli interventi I.07, I.08 e I.09;
- Adeguamento e precisazione della dicitura PAIP negli elaborati di Piano;
- Elaborazione di specifico studio di valutazione della sosta relativo all'ambito del Piano e conseguente
- integrazione documentale (ELS.06\_PRU\_R60\_STUDIO DI VALUTAZIONE SOSTA) a seguito della
- richiesta di integrazioni in sede di istruttoria CUAV;
- Ampliamento del campo di applicazione relativo alle destinazioni d'uso di ERS per gli interventi I.07 e I.08 già disciplinati nello schema di convenzione urbanistica relativo (EL.05\_PRU\_R60\_SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA)

## 8. Richieste di chiarimenti e modifiche di Enti terzi nel procedimento del PAIP

Nell'ambito del procedimento finalizzato all'esame preliminare degli elaborati del PAIP e funzionale alla conseguente deliberazione del Comitato Urbanistico di Area Vasta sono pervenute all'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia, quale promotore del PAIP PRU\_R60, richieste di integrazioni documentali e/o chiarimenti da parte di Enti terzi, riportati nell'elaborato:

- ELS\_05\_ALLEGATO\_A3\_TABELLA RIASSUNTIVA RICHIESTE PERVENUTE - CUAV

Nello specifico si riportano nei paragrafi successivi, le richieste formulate, in forma sintetica, e i relativi riscontri documentali e/o chiarimenti forniti dall'Ente promotore (in corsivo).

### ARPAE - Area Prevenzione Ambientale Ovest Servizio Sistemi Ambientali e Servizio Territoriale di Reggio Emilia

#### Clima acustico

L'Agenzia ha riscontrato che la valutazione previsionale di clima acustico elaborata per il progetto in esame evidenzia in generale uno scenario migliorativo rispetto alla situazione di criticità acustica esistente, generate dalle principali sorgenti rumorose insistenti sull'area interessata dalla riqualificazione urbanistica (linea ferroviaria a Nord e via del Partigiano ad Est).

L'arretramento e la redistribuzione spaziale degli edifici a carattere residenziale, oltre all'inserimento di nuove funzioni di interesse collettivo, contribuiscono indirettamente a ridurre l'impatto acustico delle sorgenti senza un intervento diretto su di esse.

Dai risultati dello studio specialistico elaborato (PRU\_R60\_ELS.03\_PREVISIONE DI CLIMA ACUSTICO) si evidenziano tuttavia alcune puntuali situazioni di criticità:

- Edificio I.09, abitativo prevalente e servizi di interesse collettivo (attività socio culturali), di altezza 42.5 m. Su questo edificio in corrispondenza della facciata Sud-Est sono previsti dei significativi superamenti del valore limite assoluto di immissione relativamente al periodo di riferimento notturno (superamenti maggiori di 3 dB a partire dal piano 3 fino alla copertura).
- Edificio I.11, servizi di interesse pubblico (sport), di altezza 12.6 m con ampio porticato sul lato est. Dalla relazione di clima acustico non è chiara la destinazione d'uso dell'edificio in esame.
- Edificio I.12, servizi di interesse pubblico (culturale) e parcheggio ad uso pubblico, di altezza 23.4 m. La facciata Sud-Est presenta superamenti di entità significativa in corrispondenza dell'ingresso da via del Partigiano.

L'Agenzia ha pertanto richiesto:

1. quali misure di mitigazione si intendono adottare per migliorare il clima acustico, contemplando sia possibili interventi alla sorgente che particolari soluzioni progettuali (ad esempio la disposizione degli spazi) o costruttive, che l'allocazione di funzioni che possano non richiedere la stessa tutela acustica delle funzioni residenziali.
2. La valutazione rispetto alle caratteristiche attuali, se l'insediamento delle nuove funzioni di interesse collettivo (ricreativo, sociale, culturale e sportivo) in progetto non possa alterare in maniera significativa dal punto di vista acustico i flussi di traffico indotto rispetto a quelli attuali presenti nell'area (in particolare al traffico veicolare di via Turri, via Paradisi e via Sani).

Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di promotore del PAIP PRU\_R60 ha espresso preliminarmente in sede di Struttura Tecnico Operativa e successivamente con risposta formale alla comunicazione pervenuta, i seguenti chiarimenti ed integrazioni documentali:

- *Con riferimento ai caratteri tipologici degli edifici e delle abitazioni, si rimanda alla consultazione dell'elaborato SP.07 e SP.08, con particolare riferimento alle tipologie dell'edificio I.09 (TP06. TP08,*

TP13, TP14, TP15, TP16, TP 17, TP19, TP20, TP22, TP23, TP24, TP25, TP26) che prevedono soluzioni tipologiche-distributive del piano che consentono di dedicare esclusivamente alle zone giorno il fronte edilizio principale.

- Si prevede inoltre l'adozione di soluzioni tecnologico-costruttive (per le chiusure esterne opache e trasparenti) conformi a garantire il comfort acustico interno in coerenza con la normativa vigente.
- Si evidenzia inoltre che possa sussistere una possibile sovrastima dei livelli modellistici di rumore indotta dall'utilizzo degli algoritmi fissati dalla normativa (NMPB-Routes-96 e XP S31-133) che risultano non essere in grado di descrivere correttamente le emissioni sonore indotte da un parco veicolare aggiornato rispetto a quello assunto a riferimento dalla norma (fine anni '90).
- Si ritiene infine che ulteriori misure di mitigazione dell'impatto acustico generato dal flusso veicolare di Via del Partigiano potranno essere intraprese, a seguito dell'esecuzione di misure fonometriche di conferma dei dati previsionali, nell'ambito del piano di manutenzione straordinaria della viabilità comunale da parte dell'Amministrazione Comunale, per la sostituzione dell'asfalto esistente con asfalto fonoassorbente contestualmente al rifacimento dei giunti strutturali dell'impalcato del viadotto stradale.
- La soluzione tipologico-costruttiva dell'edificio I.11 (destinato ad attività di interesse collettivo / sport indoor) si configura attraverso le seguenti caratteristiche specifiche:
  - prevalenza di chiusure esterne opache nel lato nord prospiciente l'infrastruttura ferroviaria;
  - adozione di soluzioni tecnologico-costruttive per le chiusure esterne trasparenti conformi a garantire il comfort acustico indoor/outdoor in coerenza con la normativa vigente. Le soluzioni tecniche di climatizzazione e ricambio d'aria prevedono l'esercizio degli spazi a finestre chiuse.
- la soluzione tipologico-costruttiva dell'edificio I.12 (destinato ad attività di interesse collettivo/cultura, politiche giovanili) si configura attraverso le seguenti caratteristiche specifiche:
  - previsione di collocazione del deposito librario comunale nel blocco nord
  - adozione di soluzioni tecnologico-costruttive per le chiusure esterne trasparenti conformi a garantire il comfort acustico indoor/outdoor in coerenza con la normativa vigente.
  - limitata presenza di chiusure esterne trasparenti, in coerenza con la previsione di funzioni insediabili (laboratori musicali, teatrali, produzione video-digitale) si evidenzia che le funzioni previste (attività di interesse collettivo / cultura, politiche giovanili) sono finalizzate a soddisfare una domanda potenziale di quartiere, non in grado di indurre significativi incrementi di traffico (sala < 100 posti).
- Si evidenzia inoltre che:
  - le funzioni previste (attività di interesse collettivo / cultura, politiche giovanili) sono finalizzate a soddisfare una domanda potenziale di quartiere, non in grado di indurre significativi incrementi di traffico;
  - la dotazione di parcheggi di uso pubblico prevista nell'edificio ha accessibilità esclusiva dalla rotonda sud del viadotto di Via del Partigiano;
  - l'accessibilità al TPL e alla rete di mobilità sostenibile dell'area oggetto del PAIP è particolarmente elevata, in coerenza con i principi della "Città di 15 minuti";
  - si integra l'elenco elaborati con specifico studio di valutazione sulla sosta nel quadrante urbano in cui ricade il PAIP (ELS.06\_STUDIO DI VALUTAZIONE DELLA SOSTA).

### Componente Campi Elettromagnetici

In riferimento ai campi elettrici e magnetici prodotti dalle infrastrutture elettriche oggetto di dismissione o modifica o realizzazione (linee elettriche e cabine MT/bt) il proponente dichiara di valutare e rispettare le relative DPA in conformità alla normativa vigente.

ARPAE ha richiesto conferma che nella tavola PRU\_R60\_SP.05 non siano indicate le cabine da smantellare (situate nel piano interrato di via Paradisi civ. 6-8-10) in quanto vengono demoliti gli edifici corrispondenti ai suddetti civici.

L'Agenzia ha inoltre richiesto di integrare ed aggiornare, le informazioni presenti nella tavola con i dati sugli edifici richiesti dalla normativa in materia, con particolare riferimento alla DGR 1138/2008 (ad esempio altezza colmo, quota base edificio slm, numero piani fuori terra, destinazione d'uso, tipologia di copertura), con l'impegno ad aggiornare tale dato nel caso in cui vi fossero variazioni nel corso dell'iter di approvazione e realizzazione del PRU in oggetto.

In merito ai campi elettromagnetici prodotti dagli impianti di telefonia mobile, nel documento PRU\_R60\_ELS.04 si dichiara che "potrà essere eventualmente richiesto l'aggiornamento degli studi prodotti dai gestori circa l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza indotti dai sistemi di trasmissione telefonica."

Più realisticamente, stante il fatto che il gestore telefonico possiede titolo autorizzativo acquisito, la Agenzia, tenuto conto delle altezze considerevoli di alcuni edifici in progetto, ha preannunciato che provvederà ad effettuare le dovute verifiche in materia di protezione della popolazione dall'esposizione ai suddetti campi.

Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di promotore del PAIP PRU\_R60 ha espresso preliminarmente in sede di Struttura Tecnico Operativa e successivamente con risposta formale alla comunicazione pervenuta, i seguenti chiarimenti:

- *Si conferma che le cabine esistenti ubicate negli interrati di Via Paradisi 6-8-10 e di Via Turri 47 sono oggetto di rimozione e riposizionamento in coerenza con la normativa vigente così come evincibile dall'elaborato PRU\_R60\_SP.05\_RETI TECNOLOGICHE E INFRASTRUTTURALI\_ENEL-ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TELEFONIA;*
- *L'elaborato PRU\_R60\_SP.03\_PLANIMETRIA DI PROGETTO\_PROFILI\_SEZIONI rappresenta il nuovo di piani fuori terra (LX), la quota di altezza di colmo (slm e assoluta), la quota base dell'edificio, le destinazioni d'uso (cromie differenziate), la sagoma della tipologia di copertura (tetto piano). Ove emergano eventuali variazioni in sede di attuazione del PAIP PRU\_R60, l'Ente proponente procederà all'aggiornamento del suddetto elaborato.*

### Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province Di Modena, Reggio Emilia e Ferrara

L'Ente ha espresso le seguenti richieste di integrazioni e/o chiarimenti:

- elaborato relativo agli interventi di scavo previsti nel sottosuolo;
- in caso di interventi estesi di scavo (fondazioni, sottoservizi etc), elaborato relativo alla Valutazione preliminare dell'impatto archeologico, ex art.41 comma 4 del D. Lgs. 36/2023.

Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di promotore del PAIP PRU\_R60 ha espresso preliminarmente in sede di Struttura Tecnico Operativa e successivamente con risposta formale alla comunicazione pervenuta, i seguenti chiarimenti ed integrazioni documentali:

- *con il supporto tecnico di ACER Reggio Emilia, è stato redatto specifico elaborato grafico (SP.11\_ALTIMETRIE OPERE DI SCAVO) rappresentativo delle altimetrie di scavo ipotizzabili per macro tipologie di intervento (infrastrutture lineari - sottoservizi, aree verdi, fondazioni edifici di progetto), in coerenza con il livello di approfondimento progettuale in essere (Pianificazione urbanistico-attuativa);*
- *con riferimento alla richiesta di elaborato relativo alla Valutazione preliminare dell'impatto archeologico, ex art.41 comma 4 del D. Lgs. 36/2023, è stato evidenziato che:*

- *l'intero areale del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica è oggetto, con procedimento separato, di specifico Piano di Caratterizzazione Ambientale per potenziale rischio derivante da presenza di inquinanti nel sottosuolo;*
- *le aree censite nel Piano di Caratterizzazione Ambientale sono attualmente oggetto di Analisi dei Rischi, con derivante potenziale di esecuzione di specifici piani di messa in sicurezza e/o bonifica;*
- *il Piano Attuativo (PAIP) prevede la sua attuazione per sub-comparti funzionalmente autonomi;*
- *l'attuazione dei sub-comparti e dei relativi interventi edilizi è connessa a risorse economico-finanziarie pubbliche;*
- *le attività di progettazione propedeutiche all'attuazione (Progetto di Fattibilità Tecnica Economica, Progetto Esecutivo) saranno disciplinate, a seguito dell'approvazione del PAIP da parte del Consiglio Comunale, attraverso il Documento di Indirizzo alla Progettazione redatto dal RUP del Comune di Reggio Emilia;*

*Considerato inoltre che:*

- *l'Allegato I.7-art. 6 del Codice dei Contratti (D.Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. e ii) disciplina i contenuti del Progetto di fattibilità tecnico-economica, ed in particolare:*

*"7. Il PFTE, in relazione alle dimensioni, alla tipologia e alla categoria dell'intervento e', in linea generale, fatta salva diversa disposizione motivata dal RUP in sede di DIP, composto dai seguenti elaborati:*

- a) relazione generale;*
- b) relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;*
- c) relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate;"*

- *l'art.1 dell'Allegato I.8 - Verifica preventiva dell'interesse archeologico. (Art. 41, comma 1) D.Lgs. 36/2003 prevede che:*

*"2. Ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del codice, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti trasmettono al soprintendente territorialmente competente, prima dell'approvazione, copia del progetto di fattibilità dell'intervento o di uno stralcio di esso;"*

*Si rimanda al Progetto di Fattibilità Tecnica Economica, per l'elaborazione della relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ovvero Valutazione preliminare dell'impatto archeologico, in coerenza con la prevista attuazione per sub-comparti ed interventi del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica.*

## Provincia di Reggio Emilia Servizio Pianificazione territoriale

L'Ente ha espresso le seguenti richieste di integrazioni e/o chiarimenti:

1. *l'elenco elaborati è contenuto in diversi documenti facenti parte il procedimento non sempre allineati tra loro, si chiede di coordinarli nella versione più aggiornata;*
2. *alcuni elaborati riportano i riferimenti relativi agli strumenti urbanistici del Comune di Reggio PSC e RUE (LR 20/2000) non più vigenti. Si ritiene utile un complessivo aggiornamento rispetto allo stato urbanistico attuale del Comune, cioè approvazione del Piano Urbanistico Generale (LR 24/2017);*

Ed in particolare:

- a. *Elaborato EL\_03 Norme Tecniche di attuazione:*

- i. al fine di avere un corpo normativo del PAIP completo e di facile consultazione, L'ente richiede di eliminare i richiami generici ai contenuti del PSC e RUE introducendo invece tutti i contenuti che attengono all'area in oggetto (indici vari, destinazioni d'uso, elementi di sostenibilità ecc..) in modo da avere l'indicazione di tutti gli elementi normativi utili alla formazione del PAIP e alla valutazione di eventuali varianti che si dovessero prefigurare nel periodo di attuazione;
  - ii. art. 10 comma 5: viene prevista la possibilità di una deroga all'indice di permeabilità sulla base degli esiti del progetto di bonifica, si chiede di introdurre idonee misure compensative;
  - iii. integrazione con gli esiti della ValSAT come di seguito esplicitati.
- b. Elaborato ELS\_04\_Valutazione preventiva della sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)

L'Ente richiede di:

- i. definire gli esiti valutativi dalle pagine 82 a 93 non solo come target qualitativi ma anche quantitativi; tali esiti potranno utilmente essere riproposti in un apposito capitolo all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione;
  - ii. esplicitare il Piano di Monitoraggio dotandolo di un set di indicatori scelti come parametri di valutazione del PAIP in archi temporali definiti;
  - iii. trattare il tema delle previste demolizioni e dei conseguenti aspetti di carattere generale anche al fine di predisporre le mitigazioni degli impatti attesi dalle attività di cantierizzazione degli interventi.
- c. Elaborato EL\_04 Cronoprogramma l'Ente richiede di:
- i. Rendere l'elaborato più leggibile indicando in calce allo stesso la corrispondenza tra sigle ed interventi edilizi. Dovrà inoltre essere aggiornato allo stato attuale del procedimento ed integrato con gli aspetti relativi al procedimento di bonifica in corso. La definizione degli interventi e dei relativi identificativi, potrà essere completata con gli interventi di demolizione.
- d. Elaborato ELS\_05\_Dichiarazione di sintesi l'Ente richiede di:
- i. esplicitare gli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni.
- e. L'Ente richiede di fornire un elaborato planivolumetrico relativo all'intero intervento, in adeguata scala, finalizzato ad una maggiore comprensione dell'insieme degli edifici, delle loro altezze e dei rapporti tra i volumi edificati e gli spazi pubblici.
- f. Infine, in relazione al recente atto di coordinamento tecnico in merito agli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge Regionale n. 24/2017, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 1577 del 08/07/2024, L'Ente richiede di verificare se i contenuti del PAIP sono coerenti con il sopracitato atto.

Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di promotore del PAIP PRU\_R60 ha espresso preliminarmente in sede di Struttura Tecnico Operativa e successivamente con risposta formale alla comunicazione pervenuta, i seguenti chiarimenti ed integrazioni documentali:

*Il Comune di Reggio Emilia ha provveduto ad aggiornare i seguenti elaborati, in coerenza con la sopravvenuta vigenza esclusiva della disciplina urbanistica sovraordinata del Piano Urbanistico Generale:*

- *EL.01\_RELAZIONE ILLUSTRATIVA*
- *EL.03\_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

*Inoltre, si è integrato l'art.10 comma 5 con il seguente testo:*

- *La superficie verde permeabile (Svp), potrà essere derogata in fase di progetto esecutivo in coordinamento con il progetto di bonifica ambientale dell'area; in tal caso verranno poste in essere nella progettazione esecutiva le seguenti "buone pratiche" di intervento quali:*

*serbatoi di raccolta acque meteoriche, tetti verdi, giardini di prima pioggia o pensili, pavimentazioni certificate drenanti al 100% sia per i parcheggi che per la viabilità privata, secondo i criteri definiti dai CAM (criteri ambientali minimi) e dalle Nbs (Nature based solutions) di progetto.*

*E' stata proposta l'adozione dei seguenti indicatori (target) quantitativi, successivamente integrati nell'elaborato ELS.04:*

<i>Indicatore/Target</i>	<i>Obiettivo di sostenibilità</i>
<i>T.1 n. Essenze arboree</i>	<i>ambientale</i>
<i>T.2 Kg CO2 / usi residenziali</i>	
<i>T.3 kWh/mq anno / usi residenziali</i>	<i>energetica-ambientale-sociale</i>
<i>T.4 kWp / impianti fotovoltaici</i>	
<i>T.5 Unità abitative ERS-ERP</i>	<i>sociale</i>
<i>T.6 mq aree verdi-pedonali-ciclabili</i>	<i>mobilità - sociale</i>
<i>T.7 mc sistemi di laminazione</i>	<i>idraulica</i>

*Il Piano di Monitoraggio Ambientale conseguente sarà condotto dal RUP attraverso l'acquisizione dei dati elaborati nei progetti esecutivi dei singoli interventi.*

*Con riferimento alle demolizioni e alle attività di cantiere, si prevede di limitare e confinare le attività più impattanti al fine di ridurre le intersezioni funzionali con gli insediamenti sensibili (scuola d'infanzia, parco delle Paulonie, residenze non interessate dal Piano):*

*Sub-comparti A-D-E:*

- Accessibilità da Via Turri lato est in prossimità del sottoponte di Via del Partigiano*

*Sub-comparti B-C:*

- (opzione 1-accantieramento autonomo): accessibilità dalla viabilità di via C.Ritorni e della traversa di Via Emilia all'Ospizio;*
- (opzione 2-accantieramento congiunto ai sub-comparti A-D-E): Accessibilità da Via Turri lato est in prossimità del sottoponte di Via del Partigiano.*

*La mitigazione degli impatti attesi delle attività di demolizione e scavo sarà garantita attraverso:*

- 1. demolizione selettiva degli edifici;*
- 2. installazione di barriere antipolvere in prossimità delle aree in cui si producono polveri;*
- 3. abbattimento delle polveri di lavorazione (demolizioni, movimentazione materiali e mezzi) attraverso cannoni nebulizzatori a microgocce (cd cannon-fog e telonatura mezzi in uscita);*
- 4. area/impianto dedicato al lavaggio dei mezzi di trasporto detriti in uscita.*

*E' stato inoltre aggiornato l'elaborato EL.04 CRONOPROGRAMMA, in ogni intervento in esso descritto, escluso le eventuali misure derivanti dalle analisi dei rischi e dalla completa copertura finanziaria degli interventi.*

*E' stato redatto il presente elaborato integrativo ELS.04.2\_VALSAT\_SINTESI\_NON\_TECNICA.*

*E' stata integrata la presente Dichiarazione di Sintesi*

- 1. La descrizione degli esiti di richieste di modifiche ed integrazioni agli elaborati del PAIP PRU\_R60 espresse dagli Enti preposti e relativi allegati.*

*Si è proceduto inoltre all'elaborazione di viste tridimensionali dello stato di fatto e di progetto e di rendering funzionali ad una più efficace rappresentazione delle caratteristiche dimensionali, spaziali e funzionali del PAIP (elaborato SP.12\_VISTE TRIDIMENSIONALI-RENDERING).*

*Infine, preso atto che la DGC n. 1577 del 08/07/2024 è successiva all'avvio del procedimento relativo al PAIP PRU\_R60, si rileva che essa non vi trova diretta applicazione.*

## **9. Elenco degli allegati**

La presente relazione è corredata dai seguenti allegati:

- A1\_TABELLA RIASSUNTIVA OSSERVAZIONI PERVENUTE**
- A2\_PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI**
- A3\_TABELLA RIASSUNTIVA RICHIESTE PERVENUTE - CUA**
- A4\_PROPOSTA DI INTEGRAZIONI - CUA**