

A_Relazione di controdeduzione

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 229 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

progettazione urbana
valsat

elaborazione dati territoriali

coordinamento amministrativo

Marco Bertani

Maddalena Fortelli, Matilde Bianchi

Anna Pratissoli

Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani

INDICE

1. PREMESSE	3
2. PROCEDURA	3
3. OSSERVAZIONI	4
4. ESAME DA PARTE DELLA PROVINCIA E PARERI DI COMPETENZA DEGLI ENTI	4
5. ELENCO ELABORATI IN RASSEGNA	6

1. PREMESSE

Oggetto della presente relazione è la controdeduzione alle osservazioni ed ai pareri pervenuti, in adeguamento alle riserve della Provincia, in merito alla “VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE PER LA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE RICOMPRESSE IN AMBITI URBANIZZABILI DEL PSC VIGENTE O PER LE QUALI IL RUE PROSPETTA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R 20/2000, NONCHE' ADOZIONE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, AI SENSI DEGLI 33 E 34 DELLA L.R. 20/2000.”

2. PROCEDURA

La modifica normativa di cui trattasi è stata adottata dal Consiglio Comunale ai sensi del combinato disposto degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 s.m.i., con deliberazione ID 229 del 21.12.2015.

L'Atto in oggetto è stato depositato e pubblicato presso l'Archivio Generale dal 13.01.2016 al 14.03.2016. I termini per la presentazione delle osservazioni sono scaduti il 14.03.2016.

Il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 11 del 13/01/2016.

Contemporaneamente al deposito, gli elaborati della variante di cui all'oggetto sono stati trasmessi a: Rete Ferroviaria Italiana Spa, Autorità di Bacino del Fiume Po, SNAM, AUTOSTRADE PER L'ITALIA, Agenzia territoriale Emilia Romagna, Azienda Consorziale Trasporti, Seta S.p.A., Corpo Forestale dello Stato Comando prov.le Reggio Emilia, Terna S.p.A., A.N.A.S., Ministero Infrastrutture e Trasporti SEZIONE USTIF (BOLOGNA), ENAC - Direzione Pianificazione e Progetti, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici, Comando Militare Esercito Emilia-Romagna Ufficio Personale, Logistico e Servitù Militari, 6^ Reparto Infrastrutture, Ufficio Demanio e Servitù Militari, Aeronautica Militare, Agenzia del Demanio, Agenzia per la Mobilità di Reggio Emilia, Regione Emilia-Romagna Servizio Ferrovie, Regione Emilia Romagna Servizio Tecnico Bacini e Affluenti del Po, Comando Prov.le Vigili del Fuoco, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, FER s.r.l., RFI - Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., Telecom, ENEL S.p.A, ATERSIR, IREN Emilia S.p.A, ARPA, AUSL di Reggio Emilia, Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla, Prefettura di Reggio Emilia, Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Emilia Centrale, Sindaci dei comuni di Albinea, Bagnolo in Piano, Bibbiano, Campegine, Cadelbosco Sopra, Casalgrande, Cavriago, Correggio, Montecchio Emilia, Quattro Castella, San Martino in Rio, Sant'Ilario d'Enza, Scandiano, Regione Emilia - Romagna, Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione

Territoriale Ambiente e Politiche culturali (anche in in qualità di autorità competente ai sensi della L.R. n. 9/2008).

3. OSSERVAZIONI

All'Atto in oggetto sono state formulate n. 2 osservazioni entro il termine del 14.03.2016:

- 1) PG 17619/2016 del 11/03/2016 presentata dai Servizi interni all'Amministrazione Comunale
- 2) PG 18071/2016 del 14/03/2016 presentata da Elena Crotti

Inoltre è pervenuta una ulteriore osservazione fuori termine:

- 3) PG 18777/2016 del 16/03/2016 presentata da Ognibene Spa (Cristina Ognibene)

Tutte le osservazioni pervenute (riportate integralmente in allegato alla presente relazione Allegato A1: osservazioni) sono state istruite dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, formulando le relative proposte di controdeduzione.

Le proposte di controdeduzione alle osservazioni sono riportate nell'Allegato A3: proposte di controdeduzione.

4. ESAME DA PARTE DELLA PROVINCIA E PARERI DI COMPETENZA DEGLI ENTI

Gli elaborati della variante di cui all'oggetto sono stati poi trasmessi agli Enti per i pareri di competenza.

I pareri sono raccolti integralmente nell'Allegato A2: pareri di Enti e Provincia.

Le proposte di controdeduzioni alle osservazioni, riserve, prescrizioni e condizioni formulate in sede di pareri dagli Enti competenti e dalla Provincia sono riportate nell'Allegato A3: proposte di controdeduzione.

In particolare afferiscono ai seguenti pareri:

AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE E ENERGIA DELL'EMILIA ROMAGNA (ARPAE)

Prot. 536 del 22/01/2016;

AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA (AUSL)

Prot. 0015250 del 19/02/2016;

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA DELL'EMILIA ROMAGNA

Prot. 1385 del 11/02/2016;

**AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI REGGIO EMILIA - SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
AMBIENTE E POLITICHE CULTURALI**

La Provincia di Reggio Emilia ha provveduto con Decreto Presidenziale n. 71 del 24/05/2016 all'esame della variante, decretando, in ordine alla variante, a formulare una riserva e alcune osservazioni.

Con lo stesso Decreto La Provincia di Reggio Emilia ha provveduto inoltre ad esprimere, in ordine alla Valutazione Ambientale Strategica, parere motivato positivo con condizioni.

5. ELENCO ELABORATI IN RASSEGNA

Elenco degli elaborati oggetto della presente relazione di controdeduzione:

- _____ Allegato A1: osservazioni;
- _____ Allegato A2: pareri di Enti e Provincia;
- _____ Allegato A3: proposte di controdeduzione;

B) Elaborati di piano

_____ PSC

- P1 Relazione illustrativa
- P2 Norme di attuazione
- P4 Grandi trasformazioni, Poli di eccellenza e assetto infrastrutturale
- P4.1a Poli funzionali - Schede di ambito
- P4.1c Ambiti di nuovo insediamento - Schede di ambito
- P5.2 Piano dei Servizi - Esplorazioni progettuali per il Piano dei Servizi
- P6 Ambiti programmatici e indirizzi per RUE e POC

_____ RUE

- R1 Norme di attuazione
- R3.1 Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana
- R3.2 Disciplina urbanistico-edilizia - Frazioni e forese

C) Quadro Conoscitivo finalizzato alla variante di PSC e RUE

D) ValSAT- VAS preventiva e sintesi non tecnica finalizzata alla variante di PSC e RUE

Allegato A1: osservazioni

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 229 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

progettazione urbana
valsat

elaborazione dati territoriali

coordinamento amministrativo

Marco Bertani

Maddalena Fortelli, Matilde Bianchi

Anna Pratissoli

Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani

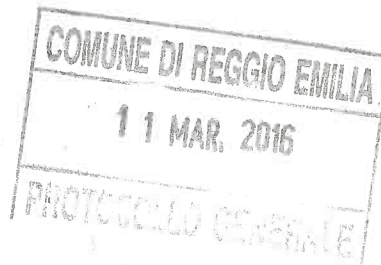
n 17619



Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia

G. 1.
~~SAR. R. N.~~
ARCA

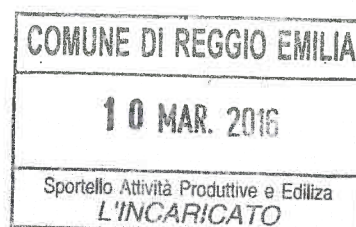


OGGETTO : OSSERVAZIONE D'UFFICIO IN ORDINE ALL'ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE PER LA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE RICOMPRESE IN AMBITI URBANIZZABILI DEL PSC VIGENTE O PER LE QUALI IL RUE PROSPETTA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 20/2000, NONCHE' ADOZIONE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, AI SENSI DEGLI 33 E 34 DELLA L.R. 20/2000.

Si rassegna la l'osservazione di ufficio redatta dai Servizi Interni all'Amministrazione.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Elisa Iori

Reggio Emilia li 10.03.2016



1.

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE PER LA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE RICOMPRESSE IN AMBITI URBANIZZABILI DEL PSC VIGENTE O PER LE QUALI IL RUE PROSPETTA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 20/2000, NONCHE' ADOZIONE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, AI SENSI DEGLI 33 E 34 DELLA L.R. 20/2000.

ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE I.D. n. 229 DEL 21/12/2015

OSSERVAZIONE D'UFFICIO DEI SERVIZI INTERNI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Successivamente all'adozione della variante ai vigenti strumenti di pianificazione, quali Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, durante la fase di pubblicazione e deposito, nell'ambito della prosecuzione di un continuo, proficuo confronto di approfondimento con i diversi settori di competenza dell'Amministrazione Comunale, ha raccolto le indicazioni emerse, riunite poi all'interno del presente documento di osservazione, il quale si configura sostanzialmente come il compendio di precisazioni e/o adeguamenti degli elaborati normativi adottati con la variante, correzioni di inesattezze e imprecisioni, nonché necessità di apportare perfezionamenti e/o integrazioni, non sostanziali, all'apparato disciplinare.

Correzione di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura.

Trattasi di correzioni di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura, che non incidono in alcun modo sul contenuto concettuale e sostanziale della normativa, ma si concretano palesemente in inesattezze della rappresentazione testuale.

Adeguamenti ed integrazioni

Trattasi di adeguamenti ed integrazioni, precisazioni e specificazioni, che si ritiene necessario apportate all'apparato disciplinare per meglio tradurre nel testo disciplinare le indicazioni strategiche da perseguire.



Al Sig. Sindaco
del Comune di Reggio Emilia

c/o Ufficio Protocollo Generale
Via Mazzacurati, 11
42122 – Reggio Emilia

**Oggetto: varianti al P.S.C. ed al R.U.E. adottate con Deliberazione consiliare I.D.
229 del 21.12.2015**

OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 32 L.R. 20/2000

La sottoscritta **Elena CROTTI**, nata l'11.07.1975 a Reggio Emilia ed ivi residente in Via D. Buzzati n. 17, anche a mezzo dell'Avv. Alberto Bertoi, presso il cui studio in Reggio Emilia, Via Cisalpina n. 18/1, elegge domicilio ai fini del presente atto,

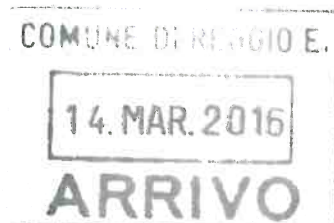
espone ed osserva quanto segue

PREMESSA

- La scrivente è proprietaria dell'area sita in Reggio Emilia, frazione San Maurizio, catastalmente censita al foglio 191, mappale 101, ricompresa/classificata – secondo gli strumenti urbanistici vigenti – in un ambito urbanizzabile (comparto) denominato “ANS4” (“*Ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG – San Maurizio*”).

Il terreno di proprietà Crotti è inserito in un contesto territoriale, compreso tra la tangenziale ed a stretto ridosso di tessuti residenziali, che ormai da decenni ha perduto un'effettiva vocazione rurale/agricola, venendo a fare parte della zona urbanizzata della città di Reggio Emilia.

Il lotto di terreno di ragioni Crotti, infatti, confina a nord-ovest con aree tipicamente residenziali (ove risultano insediate palazzine ad uso abitazione civile), mentre quanto ad est e sud-est confina con un ambito classificato come “agricolo periurbano” la cui



funzione appare soprattutto quella di creare un collegamento spaziale/visivo con il parco del Mauriziano, posto più a nord.

A conferma dell'ormai stretta correlazione con il contesto urbanizzato si evidenzia che l'area in esame dista poche decine di metri dalla via pubblica "Scaruffi", cui è direttamente ed autonomamente accessibile in forza di servitù di passaggio.

- Sin dal 1999 l'area di ragioni Crotti è stata resa potenzialmente urbanizzabile, essendo stata inserita nel P.R.G. 1999 all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato denominato "Ta 56", che prevedeva la collocazione degli interventi edificatori nelle fasce del comparto a ridosso dell'abitato consolidato, con aree a verde pubblico collocate ed est e sud.

Tale destinazione urbanistica (vocata ad uno sviluppo edificatorio "leggero", da attuarsi tramite Piano convenzionato) è stata in seguito confermata, da ultimo con il P.S.C. ed il R.U.E. approvati nell'anno 2011, quando l'area in questione ha ricevuto l'attuale classificazione, con inserimento nell'ambito urbanizzabile denominato "ANS4" (*"Ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG – San Maurizio"*), da attuarsi tramite P.U.A., previo inserimento nel P.O.C..

Al riguardo va segnalato che negli anni 2012-2013 i proprietari di aree ricomprese nell'ambito "ANS4" (ex "Ta-56") hanno predisposto e presentato al Comune un progetto e relativa manifestazione d'interesse per l'effettivo sviluppo edificatorio (a stralci) dell'ambito in questione, chiedendone l'inserimento nel P.O.C., senza tuttavia vedere recepita dall'Amministrazione tale istanza.

Così sintetizzate le caratteristiche dell'area e le vicende pregresse, si rileva che con nota in data 14.01.2016 il Comune in indirizzo ha comunicato alla scrivente che con Deliberazione consiliare I.D. 229 del 21.12.2015 è stata adottata variante al P.S.C., nonché variante al R.U.E. (per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili dal P.S.C. vigente o per i quali il R.U.E. prospetta interventi di

trasformazione), assegnando termine sino al 14.03.2016 per la presentazione di osservazioni.

Dall'esame degli elaborati a corredo della suddetta Delibera consiliare emerge che le varianti prevedono, in concreto e nello specifico, lo stralcio dell'area di proprietà della scrivente rispetto all'ambito ed al perimetro del comparto "ANS4", con riclassificazione dell'area medesima quale "*APP – ambiti agricoli periurbani*" e conseguente soppressione di qualsiasi potenzialità/capacità edificatoria.

Ciò premesso e rilevato, si formulano le seguenti

OSSERVAZIONI

con le quali – lo si anticipa sin d'ora – si esporranno le ragioni che, ad avviso della scrivente, rendono non condivisibile la nuova scelta pianificatoria operata dall'Amministrazione, e che inducono pertanto a chiedere un riesame di tale scelta che possa auspicabilmente condurre a conservare la capacità edificatoria dell'area Crotti; in via principale, tramite intervento diretto, e comunque, in via subordinata, reinserendola nel perimetro del comparto "ANS4".

Si consideri infatti quanto segue.

La "scelta" dell'Amministrazione di imprimere una destinazione agricola al lotto di ragioni Crotti non appare coerente (né quindi logica) rispetto all'assetto urbanistico del contesto territoriale di riferimento, né giustificata da un effettivo ed apprezzabile interesse pubblico al perseguimento dell'obiettivo posto a base della variante, e cioè, in sintesi, il contenimento dell'edificato e la riduzione del consumo del territorio.

- Quanto al primo profilo, si osserva che l'area – oltre a non avere più, intrinsecamente, nè caratteristiche nè vocazione agricola (le ridotte dimensioni e l'adiacenza ad insediamenti abitativi la rendono non utilmente fruibile, nè compatibile con gli usi agricoli) – risulta inserita, come riconosciuto dalla stessa Amministrazione in occasione della pianificazione generale succedutasi nell'ultimo ventennio, in una zona territoriale

dall'impronta univocamente residenziale, trattandosi di una frangia a ridosso dell'edificato e che presenta i requisiti e le condizioni per uno sviluppo edilizio "leggero", a completamento dei tessuti insediativi cui confina a nord-ovest.

- Quanto al secondo profilo, si rileva che la variante produce una riduzione delle potenzialità di sviluppo edificatorio dell'ambito "ANS4" (*"Ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG – San Maurizio"*) pari a -23 alloggi (cfr. al riguardo pag. 34 della Relazione Illustrativa alla proposta di variante), rispetto ad un totale di 83 alloggi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti (dei quali 60, quindi, confermati anche a seguito della variante), vale a dire un ridimensionamento molto contenuto numericamente.

Il che significa che il perseguimento degli obiettivi strategici avuti di mira dall'Amministrazione con la variante in esame (come detto, il contenimento dell'edificato e la riduzione del consumo del territorio) non dipende, in modo apprezzabile, dal riassetto in riduzione dell'ambito "ANS4", e comunque non verrebbe compromesso da un riesame dei contenuti della variante medesima che restituisse la vocazione edificabile (per intervento diretto o nell'ambito di P.U.A.) all'area di proprietà Crotti, potendo questa esprimere (per superficie territoriale ed indice applicabile) una capacità edificatoria modesta, tale quindi da lasciare sostanzialmente inalterato il saldo negativo di cui sopra.

- D'altro canto, la "scelta" dell'Amministrazione non appare giustificabile nemmeno ove si ipotizzi che la destinazione agricola sia stata reintrodotta per fini di tutela ambientale e/o con la funzione di decongestionare e contenere l'espansione dell'aggregato urbano.

Infatti – come già accennato – il lotto di ragioni Crotti è inserito in una zona urbanisticamente ordinata, ove prevalgono edifici residenziali di piccole e medie dimensioni, dotati di aree verdi private, dove dunque non si pongono problematiche di congestione dell'aggregato nè, quindi, effettive esigenze di salvaguardare spazi liberi.

Tanto più che a ridosso dell'area in esame è presente una vastissima zona classificata come "ambito agricolo periurbano", la quale a sua volta si collega, da un punto spaziale e percettivo/visivo, con il parco del Mauriziano e, più in generale, con il vasto sistema naturalistico dell'area del Rodano, che crea nell'insieme un'ampia porzione di territorio dedicata alla conservazione e valorizzazione del verde.

- In sostanza, come si vede, la scelta pianificatoria in variante espressa dall'Amministrazione (nella parte in cui sopprime qualsiasi vocazione ed aspettativa edificatoria dell'area Crotti) non pare motivata e logica, in relazione al contesto urbanistico ed ambientale di riferimento, né sorretta da effettive e prevalenti esigenze di interesse pubblico legate agli obiettivi di riduzione del consumo di territorio.

Al riguardo si osserva che, il principio generale secondo cui le scelte di piano contenute in strumenti urbanistici generali non devono essere analiticamente motivate (anche in considerazione del disposto dell'art. 3 L. 241/1990 che sottrae all'obbligo di motivazione gli atti normativi e quelli a contenuto generale, nel cui novero si ritiene rientrino gli strumenti urbanistico generale), va temperato con le esigenze di tutela del privato.

Queste ultime infatti - come chiarito dalla giurisprudenza - impongono la motivazione delle scelte pianificatorie che, pur contenute in strumenti generali, si caratterizzino per la specifica incidenza, in senso peggiorativo per l'interessato, su una determinata situazione meritevole di particolare considerazione per la singolarità del sacrificio imposto o per la preesistenza di aspettative ingenerate nel privato (in tal senso, tra le altre, Cons. Stato, sez. IV, 8.2.1999 n. 121).

L'affidamento del privato ed il conseguente onere di motivare le scelte pianificatorie, sussiste non solo quando la nuova disciplina venga a travolgere aspettative legittime qualificate da speciali atti dell'amministrazione, come nel caso di preesistenza di una lottizzazione convenzionata, ma anche quando, in sede di variante, vengano mutate in senso peggiorativo precedenti previsioni dello strumento urbanistico generale (nel senso

di attribuire rilievo, al fine dell'insorgere dell'onere di motivazione, all'affidamento del privato derivante dal mero disposto del P.R.G. e pur in assenza di formali atti della P.A. quali convenzioni di lottizzazione: Cons. Stato, sez. IV, 6.3.1989; Cons. Stato, sez. IV, 19.2.1988 n. 79; TAR Lazio, sez. IV, 4.9.1985 n. 330 il quale ha dichiarato illegittima la variante al P.R.G. che, in difetto di adeguata motivazione, imprima la destinazione agricola ad un'area già destinata alla costruzione di case d'abitazione e situata in zona largamente edificata a scopo residenziale).

In particolare, la giurisprudenza ha affermato che tra le evenienze che richiedono una specifica motivazione, vi è anche la modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, in precedenza edificabile e ricompresa tra fondi edificati (in tal senso, tra le altre, Cons. Stato, sez. IV, 8.6.2000 n. 3280; Cons. Stato, sez. IV, 22.5.2000 n. 2934; Cons. Stato, sez. IV, 8.5.2000 n. 2639; Cons. Stato, Ad. Plen., 22.12.1999 n. 24).

Ipotesi, quest'ultima prospettata dalla giurisprudenza, che si rinviene analogicamente anche nel caso in esame, ove si consideri – come detto – che il lotto di proprietà Crotti interessato dal mutamento di destinazione è di modeste dimensioni ed è inserito in una zona sostanzialmente urbanizzata, confinando con aree ove esistono da anni insediamenti abitativi.

Ebbene, in tale ipotesi - chiarisce ancora la giurisprudenza - l'ampia discrezionalità dell'Amministrazione nella "regolamentazione" del territorio trova un limite nell'onere della P.A. di motivare in modo specifico la scelta pianificatoria, dando conto *"in primo luogo di essere consapevole che, in concreto, un singolo lotto compreso tra altri edificati o edificabili viene destinato a zona agricola ed in secondo luogo dando conto delle ragioni per cui voglia imprimere a quel singolo lotto la destinazione di zona agricola diversa da quella in essere secondo il precedente strumento urbanistico"* (così Cons. Stato, sez. IV, 9.4.1999 n. 594, il quale ha ritenuto fondato il denunciato vizio di eccesso di potere per difetto di motivazione in una fattispecie nella quale la P.A., senza

fornire alcuna specifica motivazione, aveva disposto di riclassificare in “zona agricola” una zona in precedenza classificata “zona artigianale e piccole industrie”).

Ora, dall'esame degli elaborati facenti parte integrante della variante, non pare che l'Amministrazione abbia svolto una puntuale istruttoria riguardo le caratteristiche fattuali ed urbanistiche del lotto di terreno in questione, nè risulta che abbia espresso le ragioni (al di là del generico riferimento alla volontà di contenere il consumo di territorio) che la inducevano ad imprimere al lotto in esame una destinazione “agricola” e ad operare quindi una così marcata modifica in senso peggiorativo a danno del privato. Il che assume particolare rilievo se si considera che, nella fattispecie in esame, la necessità di una analitica motivazione a sostegno della scelta urbanistica derivava da una lunghissima e consolidata situazione urbanistica dell'immobile (classificato con vocazione residenziale da quasi venti anni), e dall'altrettanto consolidato legittimo affidamento del privato.

L'assenza di una motivazione adeguatamente puntuale (che non risolva cioè nelle generiche prospettazioni di contenimento dell'uso del territorio) non consente quindi di ricostruire l'iter logico delle determinazioni assunte dall'Amministrazione, nè di operare una comparazione tra interesse pubblico perseguito e sacrificio dell'interesse legittimo del privato.

A quest'ultimo proposito (lesione dell'interesse legittimo del privato) si osserva che, in mancanza di un riesame che conduca a ripristinare le potenzialità edificatorie dell'area di cui al foglio 191, mappale 101, la scrivente subisce un gravissimo pregiudizio dal momento che gli viene preclusa a tempo indeterminato la possibilità di valorizzare (in forma di intervento edificatorio diretto o comunque nell'ambito di un Piano attuativo) il proprio lotto di terreno.

Vi è quindi un grave danno economico sotto forma anzitutto di marcato decremento di valore dell'area, la quale, mentre risultava appetibile nella precedente destinazione ad

uso residenziale, appare ora del tutto priva di “mercato”, essendo inedificabile ed inidonea anche all’uso agricolo.

A fronte quindi del gravissimo pregiudizio patiti dalla scrivente, non si vede quale specifico, prevalente interesse pubblico militerebbe a favore del mantenimento della scelta urbanistica qui contestata, tenuto conto che l’eventuale accoglimento delle presenti osservazioni non inciderebbe sulle scelte strategiche dello strumento pianificatorio nel suo complesso.

Si discute infatti di un’area di circa 2000 mq. ossia di una porzione estremamente limitata di territorio, la cui disciplina urbanistica, pertanto, non pare potere incidere in modo apprezzabile su un equilibrato rapporto tra le varie zone omogenee del territorio comunale nè, tantomeno, sull’impianto complessivo della variante.

A questo riguardo si ritiene che il ripristino dell’originaria potenzialità edificatoria possa accompagnarsi ad una previsione urbanistica che consenta l’intervento edilizio diretto e ciò – va sottolineato – non già per finalità speculative, ma per soddisfare esigenze abitative della stessa famiglia Crotti, che da anni nutre l’aspettativa di realizzare un’abitazione monofamiliare sull’area in questione.

Il lotto di proprietà Crotti è infatti, come detto, autonomamente accessibile alla via pubblica, requisito che ne consente un immediato sviluppo edificatorio, in coerenza con le aree confinanti ed attigue.

L’eventuale intervento edilizio diretto andrebbe quindi a collocarsi in sequenza e completamento del tessuto edilizio esistente, senza quindi generare un incongruo innesto di edificato in un ambito non urbanizzato, e senza tantomeno alterare l’assetto di questo ambito di territorio, la cui valenza di conservazione e valorizzazione del verde verrebbe pienamente conservata grazie all’attigua e vasta zona classificata come “ambito agricolo periurbano” ed al collegamento di questa con le aree esistenti a nord e ad ovest (Parco del Mauriziano e sistema naturalistico dell’area del Rodano).

D'altro canto, l'intervento edilizio diretto (si ribadisce, funzionale al soddisfacimento di esigenze abitative della proprietà) permetterebbe di superare le criticità generate dai vincoli derivanti da un'edificabilità convenzionata (nell'ambito cioè di un Piano attuativo), che hanno sin qui impedito l'attuazione delle potenzialità edificatorie consentite fin dal 1999, criticità che oggi sono accentuate dalla notoria e perdurante situazione di crisi del settore edile, che frena gli investimenti immobiliari e che si riflette in senso negativo soprattutto sullo sviluppo dei (più impegnativi ed onerosi) Piani Attuativi.

In conclusione, paiono quindi largamente preponderanti gli elementi che militano a favore di un riesame della variante in oggetto che conduca a conservare la capacità edificatoria dell'area Crotti, consentendo l'intervento edilizio diretto, e comunque reinserendola nel perimetro del comparto "ANS4".

Tutto ciò premesso, considerato e rilevato, la sig.ra **Elena Crotti**, anche a mezzo del sottoscritto Avv. Alberto Bertoi,

CHIEDE

che, in accoglimento delle suesposte osservazioni, l'Amministrazione comunale di Reggio Emilia Voglia:

- 1) **in via principale**: rivedere/variare la disciplina urbanistica dell'area sita in Reggio Emilia, frazione San Maurizio, catastalmente censita al foglio 191, mappale 101 – come attualmente risultante dal P.S.C. e dal R.U.E. vigenti, nonché come prospettata nella variante ai suddetti strumenti urbanistici adottata con la Deliberazione in oggetto – attribuendole una classificazione ed una destinazione d'uso che consenta l'intervento edilizio diretto;
- 2) **in via subordinata**: rivedere la disciplina urbanistica dell'area sita in Reggio Emilia, frazione San Maurizio, catastalmente censita al foglio 191, mappale 101 – come attualmente risultante dalle varianti al P.S.C. ed al R.U.E. adottate con la

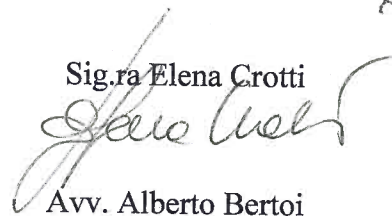
Deliberazione in oggetto – ripristinando la classificazione di cui agli strumenti urbanistici vigenti, con conseguente reinserimento nel perimetro dell'ambito "ANS4" (*"Ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG – San Maurizio"*).

Confidando in una positiva valutazione delle presenti osservazioni ed istanze, si resta comunque a disposizione per fornire qualsiasi chiarimento od approfondimento (anche documentale e/o tecnico) ritenuto necessario od opportuno dall'Amministrazione in indirizzo.

Distinti saluti.

Reggio Emilia, 14.03.2016

Sig.ra Elena Crotti



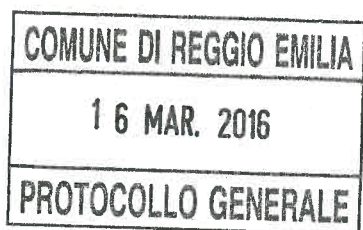
Avv. Alberto Bertoi



N. 18777

6

2



Reggio Emilia, 16.03.2016



ognibene®

ISO 9001 CERTIFIED COMPANY

Ill.mo sig. SINDACO

Comune di Reggio Emilia

**RICERCA E
URBANA**

Oggetto: Osservazione a Variante PSC-RUE Delib. di C.C. I.D.n° 229 del 21/12/2015.

La sottoscritta Ognibene Cristina, nata a Correggio (RE) il 12.01.1962, in qualità di Vicepresidente della società "OGNIBENE S.p.A.", con sede in Via Ing. Enzo Ferrari, 2 a Reggio Emilia, P.IVA 00349780353, proprietaria di terreni limitrofi allo stabilimento produttivo ubicato in Via Ing. Enzo Ferrari 2 ed identificati al NCT di Reggio Emilia al foglio 26 mappali 48, 50 e 426,

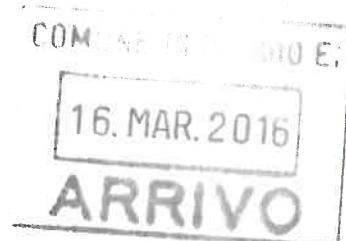
vista

la deliberazione di Consiglio Comunale I.D.n° 229 del 21/12/2015 con la quale è stata adottata la variante al vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione, con riferimento agli elaborati grafici P4 "Grandi trasformazioni, poli di eccellenza e assetto infrastrutturale - Proposta di Variante" e P6 "Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC - Proposta di Variante", di cui si allegano estratti,

constatato

- che dall'esame degli elaborati della variante al PSC, emerge che una piccola porzione della proprietà, così come evidenziato nell'allegato catastale in cui tale porzione è evidenziata in colore rosso, è stata stralciata dalla SP del PSC vigente accorpandola ad altre di proprietà di terzi;

Ognibene Spa
Via Ing. Enzo Ferrari, 2 - 42124 Reggio Emilia ITALY
Tel. 0522 502 501 - Int. +39 0522 502 502 Fax +39 0522 502 500
Reg. Imprese di Reggio Emilia C.F./P.IVA IT 00349780353 Cap. Sociale i.v. Euro 5.000.000,00



considerato

- che, poiché l'azienda, nell'acquisire tutta l'area della precedente proprietà, identificata catastalmente al foglio 26, particella 48, 50 e 426, ha presupposto di dotarsi di un ambito di espansione del proprio insediamento produttivo così come esposto alla P.A in occasione di svariati incontri e che a tal scopo si è presupposto di veder confermata la proprietà nell'ambito di espansione produttiva,

chiede

di confermare l'intera particella 48 oltre alle altre del suddetto ambito prima elencate e confinanti a sud con lo stabilimento esistente.

p. OGNIBENE Spa

F.to Cristina Ognibene

Vicepresidente

Allegati:

- estratto elaborato P4 – Proposta di Variante;
- estratto elaborato P6 – Proposta di Variante;
- evidenziazione su planimetria catastale dell'area oggetto di osservazione;
- visure catastali;
- planimetria catastale;
- visura camerale Ognibene Spa;
- copia documento di identità.

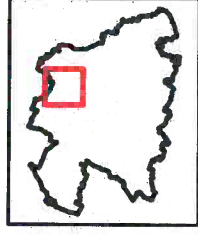
Ognibene Spa

Via Ing. Enzo Ferrari, 2 – 42124 Reggio Emilia ITALY

Tel. 0522 502 501 – Int. +39 0522 502 502 Fax +39 0522 502 500

Reg. Imprese di Reggio Emilia C.F./P.IVA IT 00349780353 Cap. Sociale i.v. Euro 5.000.000,00

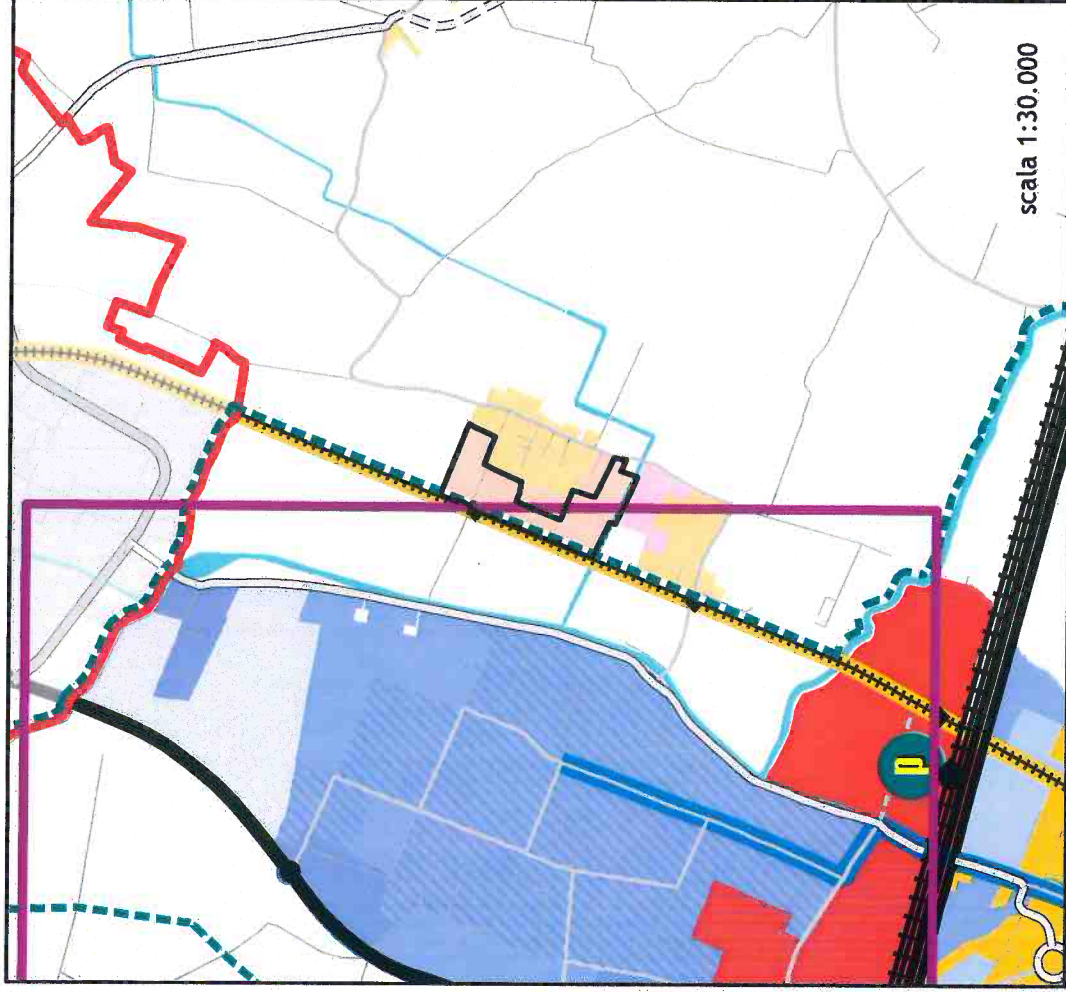
Osservazione a Variante PSC-RUE Delib. di C.C. I.D.n° 229 del 21.12.15



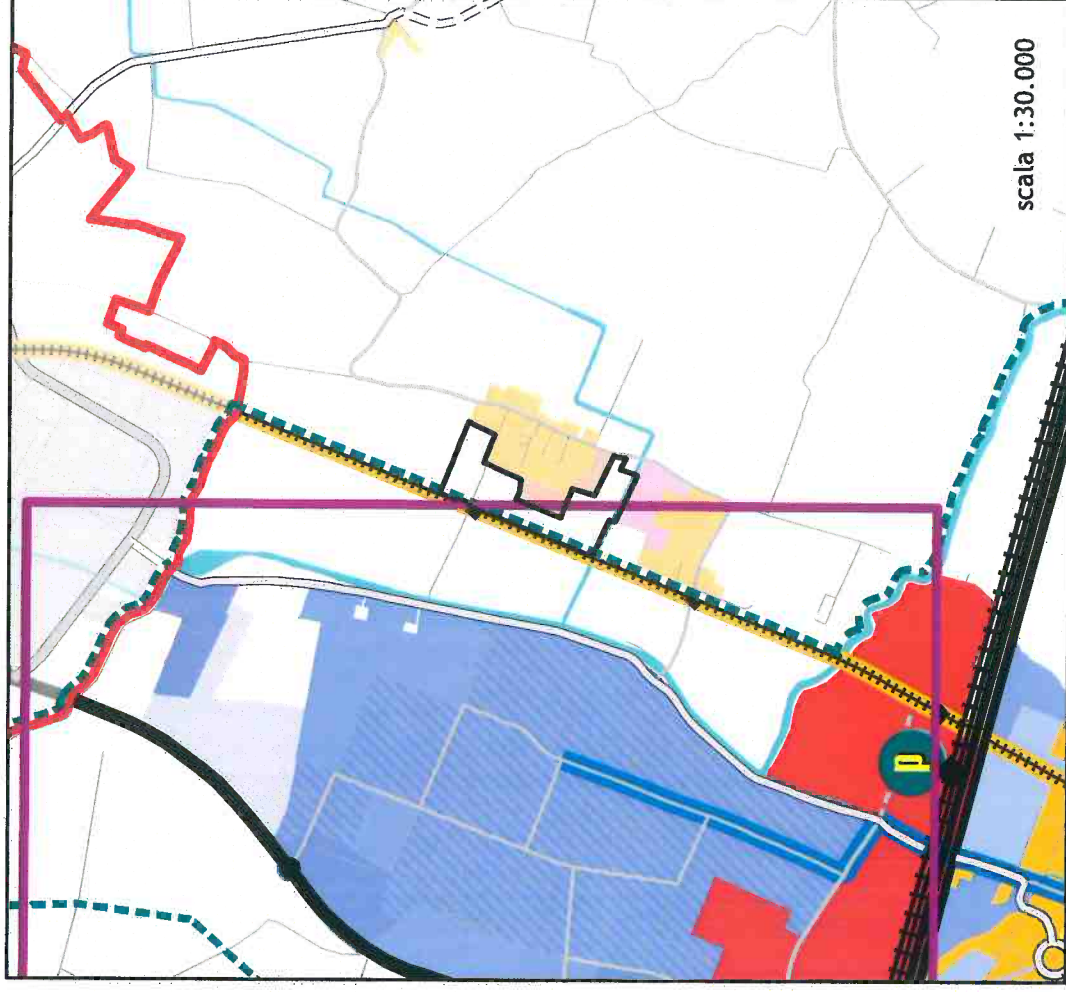
Vigente

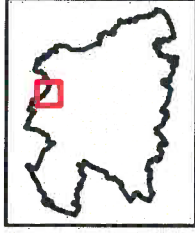
Proposta di Variante

P4 - Grandi trasformazioni, poli di eccellenza e assetto infrastrutturale



P4 - Grandi trasformazioni, poli di eccellenza e assetto infrastrutturale

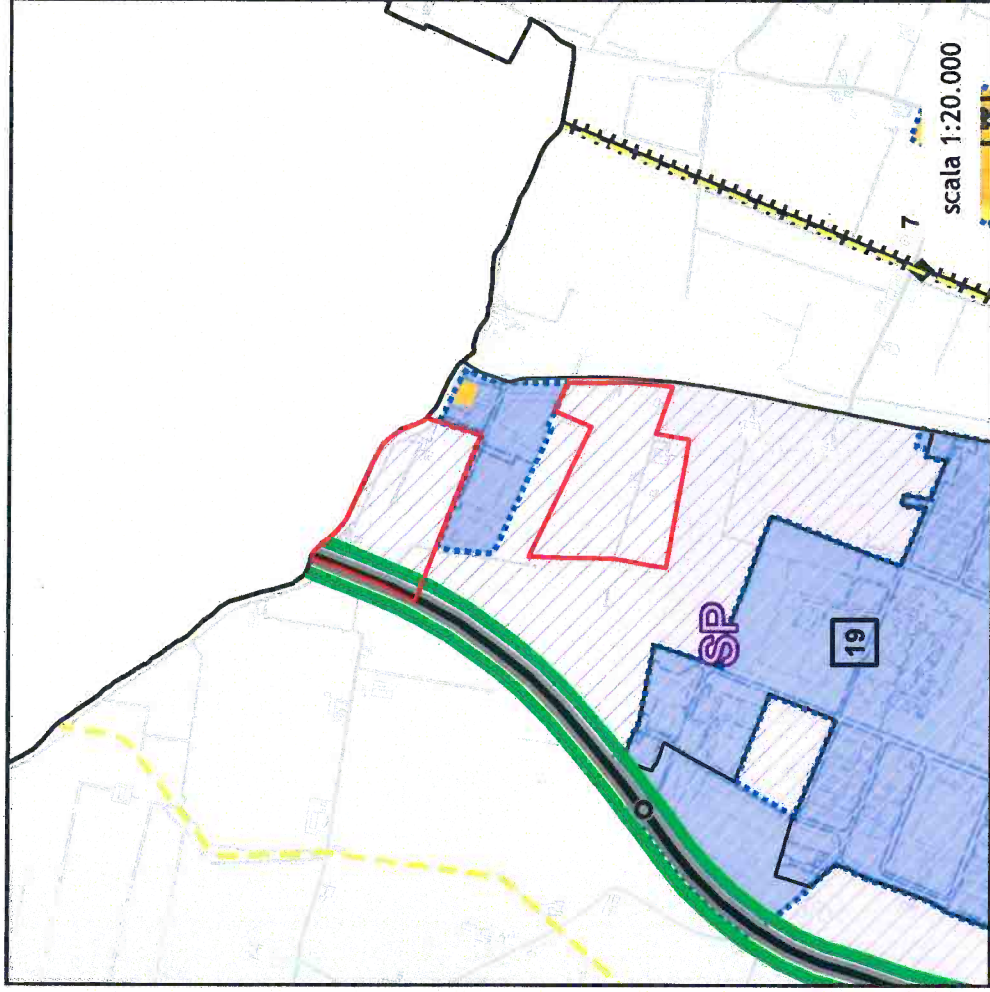




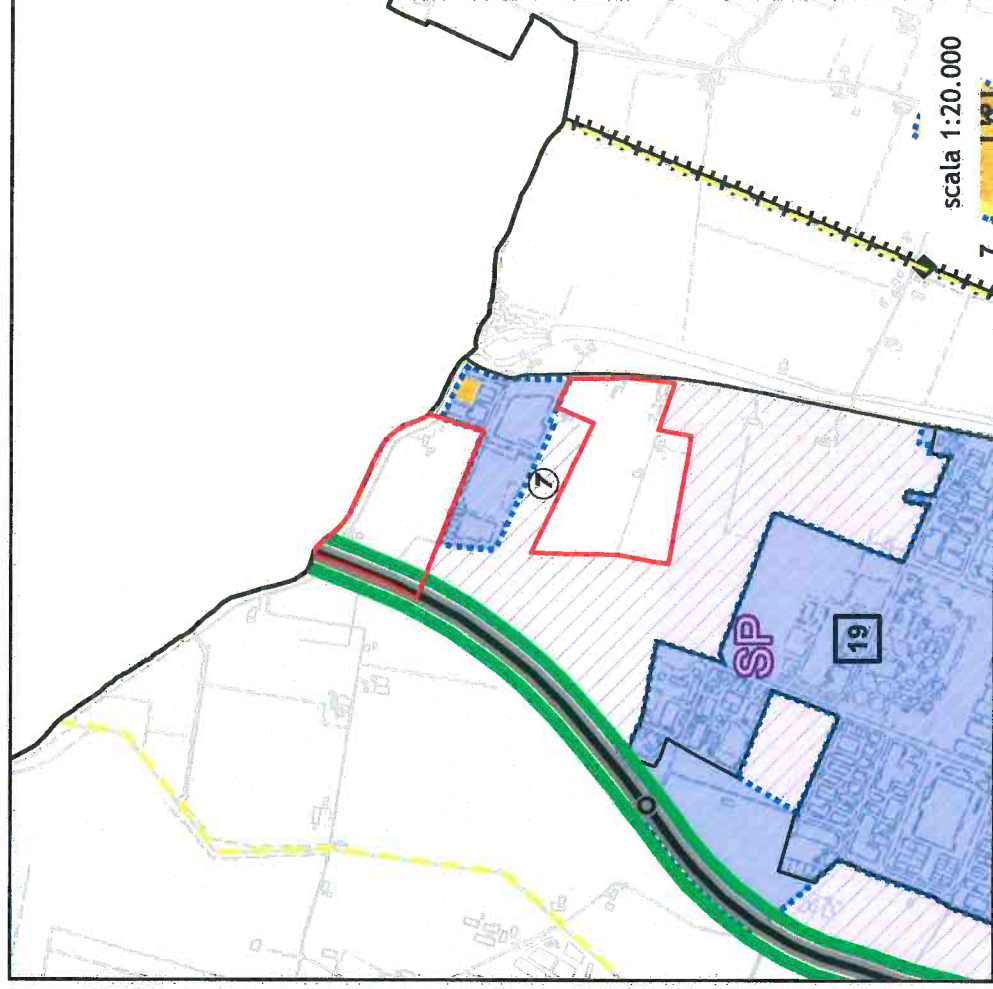
PSC - Vigente

PSC - Proposta di Variante

P6 - Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC

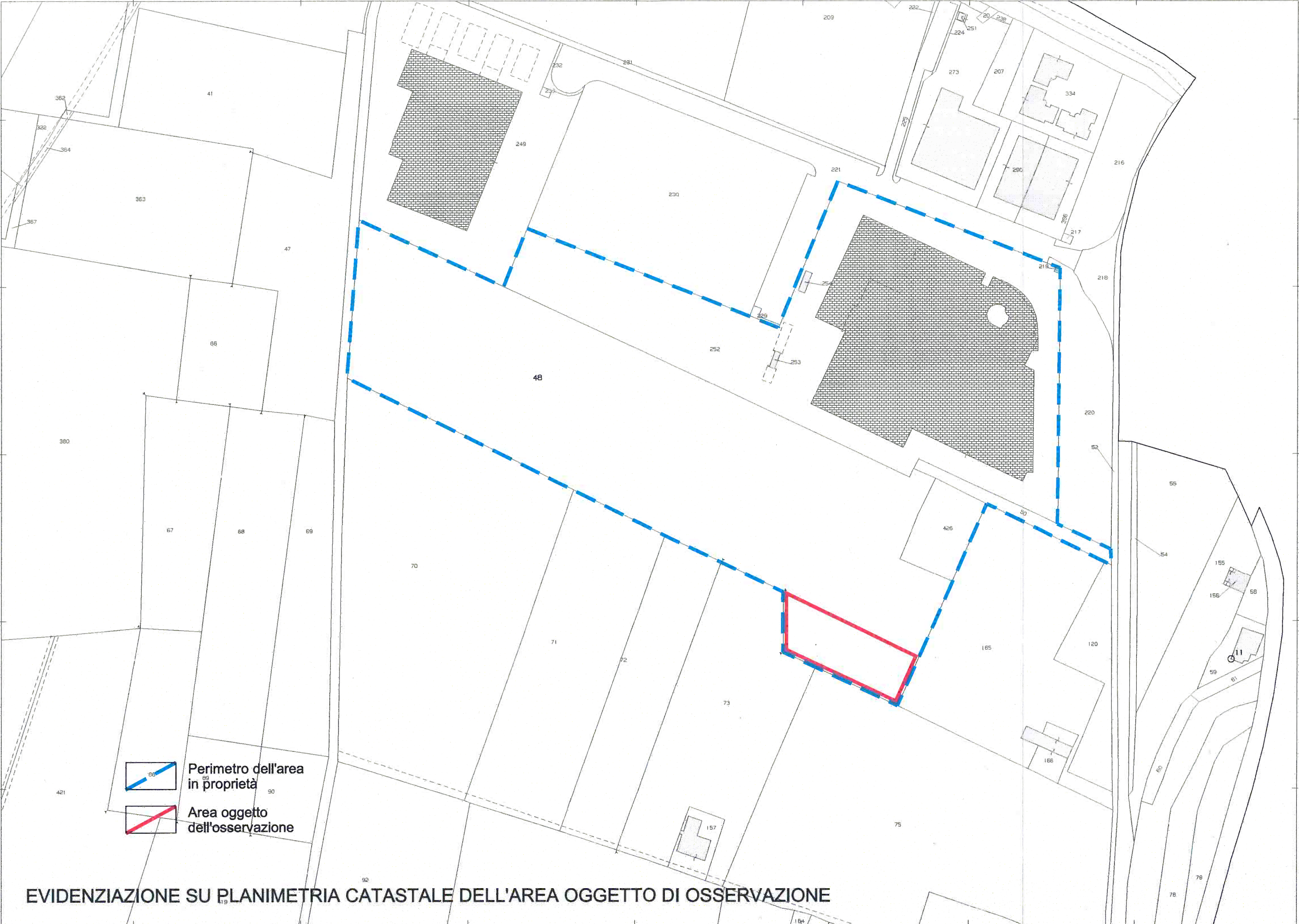


P6 - Ambiti programmatici del PSC e indirizzi per RUE e POC



da ASP_N2 - ambiti per nuovi insediamenti produttivi

a AAP - ambiti agricoli periurbani



EVIDENZIAMENTO SU PLANIMETRIA CATASTALE DELL'AREA OGGETTO DI OSSERVAZIONE



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2016 - Ora: 15.00.03 Fine
Visura n.: T227986 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)		
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA		
	Foglio: 26 Particella: 48		

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Tabella di variazione del 28/12/2011 n. 3018.1/2011 in atti dal 28/12/2011 (protocollo n. RE0277488)
							ha are ca			Dominicale	Agrario	
1		26	48		-	SEMIN IRRIG 2	3	93 46	IQ6B	Euro 321,06	Euro 426,73	
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: variazione di qualità su dichiarazione di parte; di immobile: variazione di qualità su dichiarazione di parte										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA OGNIBENE con sede in REGGIO NELL'EMILIA		00349780353*	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 532.1/2013 in atti dal 11/01/2013 Repertorio n.: 110825 Rogante: ZANICHELLI LUIGI		
		Sede: CORREGGIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2016 - Ora: 15.01.41 Fine
Visura n.: T228878 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)		
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA		
Catasto Terreni	Foglio: 26 Particella: 50		

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1		26	50		-	PRATO IRRIG 2	10	15	IQ6A	Dominicale Euro 8,91	Agrario Euro 8,13
Notifica							Partita				
Annotazioni		di immobile: variazione di qualità' su dichiarazione di parte, varia graficamente anche se il mappale 53 gli e' stato accorpato, ma di fatto la superficie era stata accorpate al mappale 220 dello foglio.									

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	00349780353*	(1) Proprieta' per 1/1
SPA OGNIBENE con sede in REGGIO NELL'EMILIA			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 532.1/2013 in atti dal 11/01/2013 Repertorio n.: 110825 Rogante: ZANICHELLI LUIGI	
		Sede: CORREGGIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2016 - Ora: 15.01.00 Fine
Visura n.: T228481 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)		
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA		
Catasto Terreni	Foglio: 26 Particella: 426		

Area di enti urbani e promiscui

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Tipo mappale del 22/01/2015 n. 15188.2/2015 in atti dal 22/01/2015 (protocollo n. RE0015188) presentato il 21/01/2015
							ha are ca			Dominicale	Agrario	
1		26	426		-	ENTE URBANO	17 08					
Notifica							Partita		1			
Annotazioni												
di immobile: comprende il fg. 26 n. 127,131,132												

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=4956400

E=1631100

1 Particella: 48

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: REGGIO NELL'EMILIA
Foglio: 26

15-Mar-2016 15:8:32
Prot. n. 1232679/2016



Camera di Commercio
Reggio Emilia

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di REGGIO EMILIA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

FASCICOLO SOCIETA' DI CAPITALE

"OGNIBENE S.P.A."



77X1H0

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	REGGIO EMILIA (RE) VIA ING. ENZO FERRARI 2 CAP 42124 FRAZIONE: MANCASALE STRADARIO 01499
Indirizzo PEC	ognibene.obr@legalmail.it
Numero REA	RE - 128155
Codice fiscale	00349780353
Partita IVA	00349780353
Forma giuridica	societa' per azioni
Data atto di costituzione	10/09/1975
Data iscrizione	23/09/1975
Data ultimo protocollo	29/08/2014
Presidente Consiglio Amministrazione	OGNIBENE CLAUDIO Rappresentante dell'Impresa

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	10/09/1975
Attività prevalente	locazione e gestione di beni immobili in conto proprio
Codice ATECO	68.20.01
Codice NACE	68.2
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	sì
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	5.000.000,00
Valore della produzione al 2013	2.450.248
Utile/Perdita	94.905
Addetti al 31/12/2012	409
Soci	5
Amministratori	3
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	6
Unità locali	1
Pratiche RI dal 17/02/2014	5
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	sì

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2013 - 2012 - 2011 - 2010 - 2009 - ...
Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	51

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote

proprietà'
REENERGY

estremi dell'unico adempimento nel quale è presente il socio

quota

Codice fiscale: 01904240353
Forma giuridica: consorzio con attività esterna
Capitale sociale dichiarato: 6.000.000 lira italiana
Data atto: 18/07/2000
Data deposito: 07/08/2000
Data protocollo: 07/08/2000
Numero protocollo: RE-2000-22673
Tipo di diritto: proprietà'

6 Amministratori

**Presidente Consiglio
Amministrazione
Consigliere Delegato
Consigliere Delegato**

OGNIBENE CLAUDIO
OGNIBENE OLMES
OGNIBENE CRISTINA

Rappresentante dell'impresa

**Forma amministrativa adottata
consiglio di amministrazione**

Numero amministratori in carica: 3
Durata in carica: fino approvazione del bilancio

Elenco amministratori

**Presidente Consiglio
Amministrazione
OGNIBENE CLAUDIO**

residenza

Rappresentante dell'impresa
Nato a CORREGGIO (RE) il 14/04/1956
Codice fiscale: GNBCLD56D14D037T
REGGIO EMILIA (RE)
VIA LUCIANO FORNACIARI 8 CAP 42100

carica

consigliere
Nominato con atto del 24/07/2014
Data iscrizione: 12/08/2014
Durata in carica: fino approvazione del bilancio al 31/12/2016
Data presentazione carica: 07/08/2014

carica

presidente consiglio amministrazione
Nominato con atto del 24/07/2014
Data iscrizione: 12/08/2014
Durata in carica: fino approvazione del bilancio al 31/12/2016
Data presentazione carica: 07/08/2014

carica

consigliere delegato
Nominato con atto del 24/07/2014
Data iscrizione: 12/08/2014
Durata in carica: fino approvazione del bilancio al 31/12/2016
Data presentazione carica: 07/08/2014

poteri

CON VERBALE DEL C.D.A. DEL 24/07/2014 VIENE NOMINATO CONSIGLIERE DELEGATO DELLA SOCIETA' (FERMA RESTANDO LA CARICA DI PRESIDENTE DELLA SOCIETA') CON FIRMA LIBERA E POTERE DI RAPPRESENTANZA, IL SIG. OGNIBENE CLAUDIO, AL QUALE VENGONO CONFERITI TUTTI I POTERI PER LA GESTIONE DELLA SOCIETA', SIA PER L'ORDINARIA CHE PER LA STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, CON LE SOLE ESCLUSIONI DI SEGUITO PRECISATE:

PERSONALE DIPENDENTE, ESCLUSI I DIRIGENTI, EFFETTUARE OGNI OPERAZIONE AMMINISTRATIVA PREVIDENZIALE CORRELATA ALLA ASSUNZIONE E ALLE DIMISSIONI DEL PERSONALE DIPENDENTE.

2) RAPPRESENTARE LA SOCIETA' NEI RAPPORTI CON I COLLABORATORI COORDINATI E CONTINUATIVI E CON GLI AGENTI, NONCHE' CON GLI ISTITUTI PREVIDENZIALI DEGLI STESSI.

3) VENDERE MERCI E MATERIE PRIME IN RELAZIONE ALL'OGGETTO SOCIALE ED IN LINEA CON I BUDGETS COMMERCIALI APPROVATI DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE FINO ALL'IMPORTO MASSIMO DI EURO 100.000 (CENTOMILA), PER OGNI SINGOLA OPERAZIONE; RISCOUTERE CREDITI, SOVVENZIONI, MANDATI DI QUALSIASI NATURA ED ENTITA', SOMME COMUNQUE DOVUTE ALLA SOCIETA', SIA PER CAPITALI CHE PER INTERESSI ED ACCESSORI, SIA DA PARTE DI PRIVATI CHE DA PARTE DI PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI ED ISTITUTI DI CREDITO, RILASCIANDONE AMPIA E DEFINITIVA QUIETANZA; FIRMARE PER GIRATA ALL'INCASSO ASSEGNI DI C/C BANCARIO, VAGLIA POSTALI E TELEGRAFICI E QUALSIASI ALTRO TITOLO DI CREDITO A FAVORE DELLA SOCIETA'; RICHIEDERE LE SOMME DOVUTE ALLA SOCIETA' EMETTENDO ALL'UOPO, TRATTE SU DEBITORI, SCONTANDO, INCASSANDO, QUIETANZANDO E PROTESTANDO EFFETTI CAMBIARI E TITOLI ALL'ORDINE, NONCHE' QUALUNQUE ALTRA OPERAZIONE INERENTE; ACQUISTARE E PAGARE MATERIE PRIME COMMERCIALIZZATE IN RELAZIONE AI BUDGETS COMMERCIALI APPROVATI DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE FINO ALL'IMPORTO MASSIMO DI EURO 100.000 (CENTOMILA); EMETTERE DISPOSIZIONI DI PAGAMENTO E ASSEGNI E A VALERE SUI FONDI SOCIALI, GIRARLI E TRASFERIRLI, EFFETTUARE DEPOSITI E PRELIEVI PRESSO QUALUNQUE ISTITUTO DI CREDITO ENTRO IL LIMITE DI EURO 100.000 (CENTOMILA) PER OGNI SINGOLA OPERAZIONE.

4) PREDISPORRE E SOTTOSCRIVERE LE DICHIARAZIONI FISCALI DI OGNI TIPO E RAPPRESENTARE LA SOCIETA' IN TUTTE LE PRATICHE, NESSUNA ESCLUSA ED ECCETTATA, RELATIVE AD IMPOSTE, TASSE, ONERI, TRIBUTI E CONTRIBUTI DI QUALSIASI GENERE, DENOMINAZIONI E RELATIVI ACCESSORI NEL TERRITORIO ITALIANO, CON FACOLTA' DI PROPORRE E FIRMARE ISTANZE O RICORSI A QUALSIASI TITOLO ALLE COMPETENTI AUTORITA' FISCALI, NAZIONALI ED ESTERE, ALLE COMMISSIONI PROVINCIALI IN OGNI GRADO, PARTECIPARE AD UDIENZE E DIBATTIMENTI, SOTTOSCRIVERE E CONCORDARE VERBALI IN OCCASIONI DI ISPEZIONI E VERIFICHE, CHIEDERE E CONSENTIRE ACCERTAMENTI E FARE TRANSAZIONI; PROVVEDERE A TUTTI GLI ADEMPIMENTI DI CARATTERE TRIBUTARIO CON RIFERIMENTO AL PAGAMENTO DI QUALSIASI IMPOSTA, TASSA OD ALTRO ONERE FISCALE CON POSSIBILITA' DI DISPORRE DIRETTAMENTE DI TUTTE LE SOMME A CIO' NECESSARIE ANCHE OLTRE I LIMITI DI CUI SOPRA.

5) VENDERE, ACQUISTARE E PAGARE PICCOLE ATTREZZATURE, AUTOMEZZI ED ALTRI CESPITI COLLEGATI ALL'ATTIVITA' SOCIALE FINO ALL'IMPORTO MASSIMO DI EURO 100.000 (CENTOMILA) PER OGNI SINGOLA OPERAZIONE, NONCHE' EFFETTUARE OGNI OPERAZIONE CON IL PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO RELATIVA AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DI AUTOVEICOLI, MOTOVEICOLI E OGNI ALTRO TIPO DI BENI MOBILI SOGGETTI A REGISTRAZIONE. STIPULARE CONTRATTI DI ASSICURAZIONE, DI NOLEGGIO DI GODIMENTO, DI AFFITTO, DI LOCAZIONE, ANCHE FINANZIARIA O RECEDERE DAGLI STESSI PER UN IMPORTO MASSIMO DI EURO 100.000 (CENTOMILA), PER OGNI OPERAZIONE.

6) RAPPRESENTARE LA SOCIETA' DI FRONTE A QUALUNQUE PUBBLICA AMMINISTRAZIONE OGNI ENTE OD UFFICIO PUBBLICO, OGNI AUTORITA' AMMINISTRATIVA (INCLUSA LA CONSOB ED I MINISTERI).

IL TUTTO CON PROMESSA E, PARTICOLARMENTE, CON L'OBLIGO DI RENDICONTO.

7 Sindaci, membri organi di controllo

Sindaco	DI LORENZO SALVATORE
Sindaco	MORATTI RICCARDO
Sindaco	NEGRONI ANTONIO
Sindaco Supplente	CANOVI GIULIANO
Sindaco Supplente	CATELLANI FRANCESCA
Revisore Legale	AXIS S.R.L.

Organi di controllo
collegio sindacale

Numero in carica: 5
Durata in carica: 3 esercizi

100.000 (CENTOMILA) PER OGNI SINGOLA OPERAZIONE, NONCHE' EFFETTUARE OGNI OPERAZIONE CON IL PUBBLICO REGISTRO AUTOMOBILISTICO RELATIVA AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DI AUTOVEICOLI, MOTOVEICOLI E OGNI ALTRO TIPO DI BENI MOBILI SOGGETTI A REGISTRAZIONE. STIPULARE CONTRATTI DI ASSICURAZIONE, DI NOLEGGIO DI GODIMENTO, DI AFFITTO, DI LOCAZIONE, ANCHE FINANZIARIA O RECEDERE DAGLI STESSI PER UN IMPORTO MASSIMO DI EURO 100.000 (CENTOMILA), PER OGNI OPERAZIONE.
8) RAPPRESENTARE LA SOCIETA' DI FRONTE A QUALUNQUE PUBBLICA AMMINISTRAZIONE OGNI ENTE OD UFFICIO PUBBLICO, OGNI AUTORITA' AMMINISTRATIVA (INCLUSA LA CONSOB ED I MINISTERI).

Consigliere Delegato
OGNIBENE CRISTINA

domicilio

Nata a CORREGGIO (RE) il 12/01/1962
Codice fiscale: GNBCST62A52D037J
BAGNOLO IN PIANO (RE) VIA ROMANI FERRANTE 21 CAP 42011

carica

consigliere
Nominato con atto del 24/07/2014
Data iscrizione: 12/08/2014
Durata in carica: fino approvazione del bilancio al 31/12/2016
Data presentazione carica: 07/08/2014

carica

vice presidente del consiglio d'amministrazione
Nominato con atto del 24/07/2014
Data iscrizione: 12/08/2014
Durata in carica: fino approvazione del bilancio al 31/12/2016
Data presentazione carica: 07/08/2014

carica

consigliere delegato
Nominato con atto del 24/07/2014
Data iscrizione: 12/08/2014
Durata in carica: fino approvazione del bilancio al 31/12/2016
Data presentazione carica: 07/08/2014

poteri

CON VERBALE DEL C.D.A. DEL 24/07/2014 VIENE NOMINATO CONSIGLIERE DELEGATO DELLA SOCIETA' CON FIRMA LIBERA E POTERE DI RAPPRESENTANZA, LA SIG.RA OGNIBENE CRISTINA, ALLA QUALE VENGONO CONFERITI TUTTI I POTERI PER LA GESTIONE DELLA SOCIETA', SIA PER L'ORDINARIA CHE PER LA STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE, CON LE SOLE ESCLUSIONI E LIMITAZIONI DI SEGUITO PRECISATE:

1) ESCLUSIONI

A) ORGANIZZAZIONE DELLA SICUREZZA AZIENDALE (D.LGS. 81/2008) ED ADOZIONE DELLE MISURE DIRETTE ALLA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI SUL LAVORO, ALL'IGIENE, ECC., NONCHE' ADOZIONE DELLE MISURE PER GARANTIRE LA CONFORMITA' DEI PRODOTTI ALLE NORME DI SICUREZZA;
B) OGNI ATTO CHE COMPORTI MODIFICHE NEI REGISTRI IMMOBILIARI IVI COMPRESI L'ACQUISTO, LA PERMUTA E L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI NONCHE' L'ISCRIZIONE DI IPOTECHE E ALTRI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI SU BENI IMMOBILI;
C) CONCLUSIONE E CESSIONE DI CONTRATTI DI LEASING IMMOBILIARE;
D) ACQUISTO, VENDITA E AFFITTO DI AZIENDA O RAMI AZIENDALI;
E) ASSUNZIONE, LICENZIAMENTO E ADOZIONE DI PROVVEDIMENTI DISCIPLINARI NEI CONFRONTI DI DIRIGENTI.

2) LIMITAZIONI:

L'AMMINISTRATORE DELEGATO POTRA' COMPIERE OGNI OPERAZIONE CHE SINGOLARMENTE NON SIA SUPERIORE ALL'IMPORTO DI EURO 500.000 (CINQUECENTOMILA), LO STESSO POTRA' ALTRESI' COMPIERE OPERAZIONI SUPERIORI A TALE IMPORTO PURCHE' PREVENTIVAMENTE DELIBERATE DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA'.
RIMANGONO FERMI I MAGGIORI LIMITI RIPORTATI IN SEGUITO PER TALUNE TIPOLOGIE DI OPERAZIONI.

IN PARTICOLARE SPETTANO ALL'AMMINISTRATORE DELEGATO IN VIA ESEMPLIFICATIVA E NON ESAUSTIVA, I SEGUENTI COMPITI E POTERI:

1) RAPPRESENTARE LA SOCIETA' NEI RAPPORTI CON I DIPENDENTI, CON GLI ISTITUTI PREVIDENZIALI E DI SICUREZZA SOCIALE, CON LE ASSOCIAZIONI SINDACALI E DI CATEGORIA, RAPPRESENTARE LA SOCIETA' DAVANTI ALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA PER CONTENZIOSI CON I DIPENDENTI ED I COLLABORATORI; ASSUMERE E LICENZIARE IL



Cognome..... **OGNIBENE**
 Nome..... **CRISTINA**
 nato il..... **12/01/1962**
 (atto n..... **7** P..... **1** S..... **A** 1962
 a..... **CORREGGIO RE**.....)
 Cittadinanza..... **ITALIANA**
 Residenza..... **BAGNOLO IN PIANO**
 Via..... **VIA ROMANI FERRANTE 21**
 Stato civile.....
 Professione..... **IMPRENDITRICE**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura..... **168**
 Capelli..... **CASTANI**
 Occhi..... **VERDI**
 Segni particolari.....


 Firma del titolare..... *Cristina Ognibene*
 Bagnolo in Piano..... **27/08/2014**
 Impronta del dito indice sinistro.....
 IL SINDACO
Verzelli Meucci


Allegato A2: pareri di Enti e Provincia

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 229 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

progettazione urbana
valsat

elaborazione dati territoriali

coordinamento amministrativo

Marco Bertani

Maddalena Fortelli, Matilde Bianchi

Anna Pratissoli

Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani

Estratto del DECRETO DEL PRESIDENTE

N. 71 DEL 24/05/2016

OGGETTO

ESAME DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA "PER LA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE RICOMPRESE IN AMBITI URBANIZZABILI DEL PSC VIGENTE O PER LE QUALI IL RUE PROSPETTA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE", ADOTTATE CON DELIBERA DI C.C. I.D. N.229 DEL 21/12/2015, ART.32, COMMA 7 E ART.33, COMMA 4BIS L.R.20/2000 - RIF.PROT.2016/8962 - 18/2015

IL PRESIDENTE

Premesso che il Comune di Reggio Emilia ha inviato alla Provincia gli atti che compongono la variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), adottati dal Comune stesso *“per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione”*, ai sensi degli articoli 32 comma 7 e 33 comma 4 bis della L.R. 20/2000, con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n.229 del 21/12/2015, pervenuti a questa Provincia in data 26/01/2016 e ascritti al protocollo generale al n. 1627-18/2015;

Visto il referto del Servizio Pianificazione Territoriale il quale, in merito alle predette variazioni al PSC e al RUE del Comune di Reggio Emilia, rileva quanto segue:

“Visti gli atti che compongono la variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Reggio Emilia *“per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione”* adottate con Delibera di CC I.D. n.229 del 21/12/2015, pervenuti a questa Provincia in data 26/01/2016 prot. n. 1627;

PREMESSO che:

- il Comune di Reggio Emilia ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di C.C. n. 5167/70 del 05-04-2011, e successivamente ha proceduto:
 - ✓ all'approvazione del Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di C.C. n. 9170/52 del 17/03/2014;
 - ✓ all'approvazione delle seguenti varianti al PSC:
 - Variante approvata con delibera di C.C. n. 1278/8 del 21/01/2013
 - Variante approvata con delibera di C.C. n. 168 del 21/09/2015
 - ✓ all'approvazione delle seguenti varianti al RUE:
 - Variante approvata con delibera di C.C. n. 9602/51 del 25/03/2013
 - Variante approvata con delibera di C.C. n. 1278/8 del 21/01/2013
 - Variante approvata con delibera di C.C. n. 85 del 04/05/2015
 - Variante approvata con delibera di C.C. n. 168 del 21/09/2015
 - ✓ all'adozione delle seguenti varianti al RUE:
 - Variante adottata con delibera di C.C. n. 230 del 21/12/2015
 - Variante adottata con delibera di C.C. n. 13 del 01/02/2016;
 - ✓ all'approvazione della seguente variante al POC:
 - Variante approvata con delibera di C.C. n. 68 del 13/04/2015;
 - ✓ all'adozione della seguente variante al POC:
 - Variante adottata con delibera di C.C. n. 13 del 01/02/2016;

- Il Comune di Reggio Emilia con deliberazione di Giunta Municipale ID n. 120 del 25/06/2015 ha avviato il percorso di elaborazione della presente variante approvando il Documento Preliminare;
- la Conferenza di Pianificazione si è aperta il giorno 22/07/2015 e si è conclusa il 15/10/2015 con la sottoscrizione del verbale conclusivo, dopo 3 sedute plenarie e 1 incontro con le associazioni economiche e sociali per l'esame e la discussione degli obiettivi, delle analisi e delle strategie formulati nel Documento Preliminare;
- Il Comune di Reggio Emilia non ha richiesto la stipula dell'accordo di pianificazione.

CONSTATATO che:

- la variante al PSC e la variante al RUE in oggetto prevedono la riclassificazione a territorio rurale di aree potenzialmente urbanizzabili individuate dal PSC o per le quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione; per queste ultime, nel caso di ambiti inclusi all'interno del territorio urbanizzato, si propone la trasformazione in verde privato privo di capacità edificatoria;
- la riclassificazione a territorio rurale interessa 136 ha di Superficie Territoriale, così suddivisi: Ambiti urbanizzabili residenziali 46 ha di St (633 alloggi potenziale); Ambiti urbanizzabili produttivi 25 ha di St; Altri ambiti 65 ha di St. Nello specifico la variante al PSC interessa i seguenti ambiti (ambiti potenzialmente urbanizzabili individuati dal PSC)
 - ✓ ANS7 - ambito per nuovi insediamenti urbani – Fogliano
 - ✓ ANS7 - ambito per nuovi insediamenti urbani – Pratofontana
 - ✓ ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG – San Maurizio
 - ✓ ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG – Gavassa
 - ✓ ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG – Cavazzoli
 - ✓ ANS4 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG – Massenzatico
 - ✓ ANS5 - ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG – Pieve M.
 - ✓ Ambiti per previsioni pregresse del PRG rimandate al POC (ex zone Ts) – Codemondo
 - ✓ APF2 - nuovi poli funzionali - "Città dello sport e del tempo libero - Stadio Giglio"
 - ✓ ASP_N2 - ambiti per nuovi insediamenti produttivi – Mancasale
- analogamente la variante al RUE interessa i seguenti ambiti (ambiti per i quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione):
 - ✓ AUC3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa - Roncocesi

- ✓ AUC3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa - Rivalta
 - ✓ AUC3 - tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa - Massenzatico
 - ✓ AUC7 - servizi privati e verde privato – via Pestalozzi
 - ✓ ASP3 – ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali – Tondo
 - ✓ Aree di ricollocazione di volumetrie esistenti trasferite da altre zone (n. 21) – S. Maurizio;
- infine, per quanto riguarda le dotazioni territoriali previste dal Piano dei Servizi per gli ambiti in esame, esse non vengono modificate, ma si prevede che si attueranno con il ricorso a investimenti pubblici dell'Amministrazione (ad es. la riqualificazione della stazione di Fogliano, la realizzazione della bretella nord-sud e l'ampliamento del verde pubblico di Pratofontana).

ATTESO che:

- la Provincia, ai sensi dell'art. 32 della LR n.20/2000, può sollevare riserve in merito alla conformità dei PSC e loro varianti al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale, limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi;
- ai sensi del comma 4 bis art. 33 “Procedimento di approvazione del RUE” della LR 20/2000 modificata dalla LR 6/2009, la variante al RUE in esame, contenendo la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato, viene esaminata dalla Provincia con il procedimento proprio del POC; la Provincia, può pertanto formulare riserve alla presente variante al RUE relativamente a previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;
- la Provincia, come gli altri soggetti pubblici e privati, ha la facoltà di formulare osservazioni e proposte;
- la Provincia, ai sensi dell'art. 5 (come modificato dalla LR n. 6/2009) della LR n. 20/2000, è l'autorità competente alla valutazione ambientale dei piani urbanistici comunali e si esprime, nel caso della presente variante al PSC, nell'ambito dell'intesa di cui all'art. 32 comma 10 della medesima legge, in quanto non è stato sottoscritto l'accordo di pianificazione;
- come disposto dall'art. 5 della LR 19/2008, la verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità sismica locale viene espletata nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso, comunque denominati, resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico;

RITENUTO ALTRESI' che:

- la valutazione ambientale della variante al PSC e della variante al RUE in oggetto ha carattere unitario data la stretta connessione delle due varianti,

contenuta peraltro in un unico rapporto ambientale, pertanto nell'ambito dell'intesa di cui all'art. 32, comma 10 della LR 20/2000 la Provincia in veste di autorità competente si esprimerà sulla valutazione ambientale di entrambe le varianti.

CONSIDERATO che

il Comune di Reggio Emilia ha ricevuto relativamente alla variante al PSC ed al RUE in oggetto n. 3 osservazioni di cui una fuori termine;

si formulano le seguenti riserve ed osservazioni alla variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) ed alla variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Reggio Emilia *“per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione”*, adottate con Delibera di C.C. I.D. n.229 del 21/12/2015:

ASP N2 Mancasale

Nell'elaborato 4.1c di PSC viene modificata la scheda norma stralciando le disposizioni riguardanti le misure di mitigazione e compensazione ivi stabilite per l'interferenza della previsione con la Rete ecologica provinciale (tav. P2 PTCP) recepita nella Rete ecologica comunale (tav.9 PSC).

Nello specifico si elimina il seguente periodo *“In ogni caso la previsione è subordinata alla contestuale realizzazione di una efficace connessione ecologica est-ovest, a confine con il Comune di Bagnolo in Piano, da attuarsi anche attraverso opportune misure perequative. A tal riguardo dovrà essere mantenuta una sezione libera minima (da attrezzare a verde di compensazione ecologica) dimensionata con le modalità di cui alla lett. G, comma 5 art 5.1 delle NTA del PTCP in corrispondenza del varco individuato nella Tav P2 del PTCP. Altresì dovranno essere realizzati interventi di rinaturalizzazione (entro le unità funzionali della rete ecologica comunale) per una superficie pari alla superficie fondiaria dei nuovi insediamenti (lett. G comma 5 art 5.2 NTA del PTCP), come da schema allegato”*.

Riserva 1

Premesso che il nuovo assetto dell'ambito ASP N2 risulta, in parte, migliorativo in ordine alla compatibilità con il progetto di REP e REC (mediante la riduzione della porzione dell'ambito di nuovo insediamento posta all'interno della zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui all'art. 40 del PTCP e classificata quale unità funzionale di “potenziamento rete ecologica primaria” nella tav. 9 del PSC), si chiarisca se lo schema funzionale allegato, unitamente alle condizioni stabilite nella scheda di ValSAT soddisfa le direttive del PTCP (con particolare riferimento al mantenimento di una sezione libera minima ed alle misure compensative), ovvero si ripristini la disposizione normativa vigente. Ciò anche in ragione della modifica apportata all'art. 4.5 di PSC dove le aree a servizi e verde pubblico di cessione (SVP) possono essere destinate, nell'ambito in oggetto, anche alla ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree o di attività

produttive in essere collocate in contesti incongrui (per una percentuale massima del 24% di St).

All'Art. 5.7 di PSC "*Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N)*", comma 5. "*Disposizioni specifiche per ciascun tipo di ambito ASP*", viene aumentata la percentuale di St da destinare a SVP dal 25% al 49%. Tuttavia il parametro di SVP + Ve min è rimasto invariato e pari al 30%.

Osservazione 1

Si corregga il refuso.

Azioni per l'edilizia sociale

Nella relazione illustrativa di PSC si evidenzia che la riduzione della capacità insediativa massima stabilita dal piano, specie per gli ambiti di nuovo insediamento di Fogliano e Pratofontana comporta una riduzione della quota di alloggi per l'edilizia residenziale sociale da 2400 alloggi a 2200. Tale entità, a dimensionamento di piano invariato (12000 alloggi), risulta inferiore alla quota minima stabilita dalla LR 20/2000 e dal PTCP (art. 10, comma 2). Per contro, nel rapporto di ValSAT si evidenziano impatti positivi della variante sulle azioni di PSC riguardanti l'ERS, richiamando ulteriori politiche ed azioni che l'A.C. sta approntando per incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale.

Osservazione 2

Tenuto conto che tale quota costituisce uno standard minimo di legge si chiarisca l'incongruenza, adeguando quanto indicato nella relazione illustrativa di PSC.

Aspetti di carattere geologico e sismico

Si evidenzia che le modifiche e le revisioni alla DAL 112/2007 (Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, c. 1, della L. R. 20/2000 per "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica") introdotte dalla D.G.R. n. 2193 del 21/12/2015 sono esito di approfondimenti tecnici e di acquisizione di nuove conoscenze derivanti dagli studi realizzati per la comprensione degli effetti dei terremoti emiliani del 2012, oltre che dei numerosi studi di microzonazione sismica finora realizzati. Si ritiene, pertanto, che i nuovi standard analitici richiesti dalla D.G.R. rispondano maggiormente a quanto richiesto dalla LR 19/2008 in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità sismica locale.

Osservazione 3

Si suggerisce di cogliere l'occasione per verificare, in relazione agli ambiti che mantengono comunque una quota di potenzialità edificatoria, la corrispondenza dei valori dei fattori di amplificazione (FA) relativi al secondo livello di approfondimento individuati negli studi di microzonazione sismica - i cui esiti sono riportati negli elaborati di variante - con quelli ricavabili utilizzando le nuove tabelle e di apportare gli eventuali aggiornamenti.

SI RITIENE che:

- siano da formulare le riserve e le osservazioni esposte nel precedente Considerato, ai sensi del comma 7 art. 32 e del comma 4 bis art. 33 LR 20/2000, alla Variante al PSC e al RUE del Comune di Reggio Emilia, adottate con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n.229 del 21/12/2015;

Per quanto concerne la Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale della variante al PSC, questa sarà espressa in sede di Intesa di cui all'art. 32, comma 10 della LR 20/2000, unitamente alla valutazione ambientale della variante al RUE in esame, data la stretta connessione delle due varianti ed il carattere unitario della valutazione, contenuta peraltro in un unico rapporto ambientale;

Ritenuto di condividere le conclusioni del predetto referto;

dato atto che:

- copia integrale dei Piani approvati da parte del Consiglio comunale è trasmessa alla Provincia ed alla Regione;
- con deliberazione consiliare 17 giugno 2010, n. 124, è stata approvata la variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che è strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione urbanistica comunale;
- gli atti urbanistici adottati dai Comuni sono oggetto di esame da parte della Provincia che fino ad ora li ha valutati con atto di Giunta, come indicato dalla legislazione regionale;

visto l'art. 1, comma 55, della legge 7 aprile 2014, n. 56, "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni" che indica come nuovi organi della Provincia: il Presidente, il Consiglio provinciale e l'Assemblea dei sindaci;

atteso che la Giunta provinciale non è più compresa fra gli organi della Provincia e pertanto si ritiene che il presente provvedimento, non rientrando tra gli atti di indirizzo e di controllo di competenza dell'organo consiliare, sia da attribuire alla competenza del Presidente;

rilevato che, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, tuttavia, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose, si invita l'Amministrazione Comunale ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici e imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente al presente decreto;

visto il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale;

DECRETA

1. di formulare, ai sensi dell'art. 32 comma 7 e dell'art. 33 comma 4bis della LR 20/2000, alla variante al PSC e alla variante al RUE di Reggio Emilia, adottate con deliberazione consiliare I.D. n.229 del 21/12/2015, le riserve e le osservazioni di cui al CONSIDERATO del referto in premessa riportato;
2. di ritenere, per quanto concerne la Valutazione della Sostenibilità Ambientale delle varianti al PSC e al RUE in esame, che le stesse abbiano carattere unitario, data la stretta connessione delle due varianti, la cui valutazione è contenuta peraltro in un unico rapporto ambientale e, pertanto, nell'ambito dell'intesa di cui all'art. 32, comma 10 della LR 20/2000 la Provincia in veste di autorità competente si esprimerà sulla valutazione ambientale di entrambe le varianti;
3. di invitare l'Amministrazione comunale, pur non essendo competenza della Provincia verificare le proprietà interessate, ad adottare procedure analoghe alle informative antimafia nei confronti dei soggetti economici e imprenditoriali interessati da provvedimenti posti in essere conseguentemente al presente decreto, alla luce dei protocolli siglati con la locale Prefettura in materia di lotta alla criminalità organizzata e tenuto conto della necessità di un più stringente controllo su potenziali infiltrazioni mafiose;
4. di dare atto che:
 - ✓ copia integrale dei Piani approvati da parte del Consiglio comunale è trasmessa alla Provincia ed alla Regione;
 - ✓ l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
 - ✓ il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

Reggio Emilia, 24/05/2016

IL PRESIDENTE
F.to Giammaria Manghi

ALLEGATO:

- parere di regolarità tecnica.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia del presente decreto è pubblicata all'Albo pretorio, per 15 giorni consecutivi, dal 25/05/2016

Reggio Emilia, 25/05/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Alfredo L. Tirabassi

Rif. ARP AE. prot n° 535 del 22/01/16
Ns. rif. 3893/16

Al Comune di Reggio Emilia
Servizio Rigenerazione e qualità urbana
comune.reggioemilia@cert.provincia.re.it

OGGETTO: L.R. 20 del 24.03.2000.Variante al PSC e RUE per riclassificazione urbanistica in ambiti urbanizzabili del PSC vigente per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione.

Trattasi di riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione.

La variante prevede la riduzione delle aree edificabili, con alleggerimento del carico urbanistico, rispetto a quello previsto, in quanto vengono ridotte le previsioni di espansione edificatoria in territorio rurale, per gli ambiti ANS7 Fogliano, ANS7 Pratofontana, ANS4 San Maurizio, ASP_N2 Mancasale, e altri ambiti minori.
Viene anche ridotta la capacità insediativa massima da utilizzare per ERS e delocalizzazioni.

Valutata la documentazione presentata, si prende atto di quanto contenuto negli elaborati di variante e si ribadisce quanto già osservato nel nostro precedente contributo prot. PGRE/2015/8310 del 24/09/2015, fornito a seguito delle conferenze di pianificazione del 22/07/2015 e 22/09/2015, ed in particolare :

1. Viste le modifiche agli ambiti per nuovi insediamenti urbani e e produttivi individuati, sia valutata la necessità di aggiornamento della Z.A.C. vigente.

Cordiali saluti

Il Tecnico Istruttore

Monica Sala

Il Responsabile del
Distretto di Reggio Emilia

Dott.ssa Loretta Camellini

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

La presente copia, composta di n. fogli, è conforme all'originale firmato digitalmente.

Documento assunto agli atti con protocollo PGRE n. del

Data Firma

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

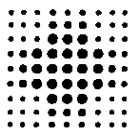
Sezione di Reggio Emilia – Servizio Territoriale

Distretto di Reggio Emilia-Montecchio

Via Amendola, 2 – 42122 Reggio Emilia | tel 0522.336011 | fax 0522.330546 | urpre@arpa.emr.it | pec.aore@cert.arpa.emr.it

Sede legale: Via Po, 5 - 40139 Bologna | tel 051.6223811 | fax 051.543255 | urpdg@arpa.emr.it | www.arpae.it

pec: dirgen@cert.arpa.emr.it | P. iva e C.F. 04290860370



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia

Dipartimento di Sanità Pubblica
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
Area Territoriale Reggio Centro
Sede di Reggio Emilia

Prot. n°

RE 19 FEB. 2016

Al Dirigente
Servizio Rigenerazione e
Qualità Urbana
Comune di Reggio Emilia
Via Emilia S. Pietro 12

Oggetto: adozione di varianti al PSC e al RUE finalizzate alla riclassificazione urbanistica di aree comprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di nuova costruzione, nonché alla articolazione delle trasformazioni ammissibili nei diversi ambiti rurali.

PSC

Per le motivazioni già espresse in sede di conferenza di pianificazione la variante del PSC è, per quanto di competenza, valutata nel suo complesso positivamente dal Servizio scrivente. Non vi sono pertanto rilievi né per le sue parti cartografiche né normative.

RUE

Non vi sono rilievi per le variazioni introdotte agli artt. 1.1.10, 4.6.3 e 4.6.4

Capo 4.7

Per quanto riguarda le modifiche inserite nel Capo 4.7 e che essenzialmente vanno, come richiesto anche dalla normativa regionale vigente, ad articolare le trasformazioni ammesse in funzione dei diversi ambiti rurali, si avanzano alcune osservazioni basate sulle seguenti premesse:

1. l'ambito rurale periurbano che presenta, in alcune porzioni di territorio, estensioni significative (ad es. nel quadrante nord-est) non si relaziona con tutto il perimetro del territorio urbanizzato. È assente, ad esempio, attorno agli ambiti consolidati e a quelli di nuovo insediamento posti nelle frazioni e nelle estreme propaggini del capoluogo. In questi contesti occorre considerare la necessità di prevenire potenziali conflitti tra adiacenti usi rurali e usi urbani. Il problema che si può porre è evidentemente in prevalenza riferito alle attività zootecniche, la compatibilità delle quali è gestibile quasi esclusivamente attraverso il controllo dimensionale degli allevamenti (inteso in



termini di peso vivo allevato e solo indirettamente di parametri edilizi) e delle distanze di questi da usi sensibili. Il tema quindi si pone sia per le trasformazioni mediante RE e NC, sia per il riuso a scopi zootecnici degli edifici preesistenti "costruiti per tale uso, ancorchè dismessi o diversamente usati" che siano collocati in prossimità dell'attuale perimetro del territorio urbanizzato. Considerazioni analoghe possono interessare anche attività di prima trasformazione dei prodotti agro-zootecnici;

2. l'esistenza in territorio rurale di contenitori edilizi, anche di dimensioni significative, che presentano coperture in amianto che versano in condizioni di degrado. Questo stato è particolarmente evidente per gli immobili in disuso. Fermo restando che la normativa nazionale generale individua per i proprietari di immobili nei quali siano presenti materiali che possono rilasciare fibre di amianto specifici obblighi di controllo e manutentivi, è opportuno che questa problematica venga inserita nelle condizioni poste alle trasformazioni dettate dall'art. 4.7.3.

Venendo finalmente all'articolato mentre per gli artt. 4.7.1 e 4.7.2 non vi sono, per quanto di competenza, osservazioni, si propone quanto segue:

art. 4.7.3, comma 3: è opportuno che, accanto alle prescrizioni volte a ridurre l'impatto paesaggistico, gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento o ampliamento, venga prevista anche la bonifica delle strutture interessate dalla presenza di manufatti in cemento amianto "a vista".

artt. 4.7.4, 4.7.5 e 4.7.6: per quanto già esposto al punto 1 della premessa secondo il Servizio scrivente è necessario che:

- a. venga reso esplicito quale sia il dimensionamento complessivo degli spazi a destinazione d'uso a disposizione di un'unità agricola: nel testo proposto non è chiaro se le quantità massime individuate siano da intendersi riferite alla sola nuova costruzione o computate al lordo delle superfici di pari uso esistenti (comma 4 dell'art. 4.7.4 e commi 3 degli artt. 4.7.5 e 4.7.6) e di quelle recuperabili da edifici di pari uso anche se dismessi o diversamente usati (il dubbio interpretativo è generato anche dalla presenza di formulazioni forse utilizzate come sinonimi quali, parlando di PRAA, si fa riferimento ad una "SC massima" e "SC massima edificabile"). Per quanto di competenza, in ogni caso, non ci sono preclusioni ad aumenti delle superfici non destinate ad aumentare la quantità dei capi allevabili all'attività zootecnica, ma finalizzate al miglioramento del benessere animale, della qualità delle produzioni ed ad una riduzione degli impatti ambientali.
- b. vengano identificati valori dimensionali riferiti alla capacità delle strutture di stabulazione e di stoccaggio delle deiezioni da rapportare a distanze minime che devono essere garantite dal perimetro del territorio urbanizzato, in particolare nelle zone in cui esiste un contatto diretto tra ambiti rurali produttivi ed ambiti urbani. Tali valori dovranno essere di riferimento sia per le trasformazioni degli allevamenti esistenti, che per la realizzazione di nuovi centri agricoli aziendali.



Si segnala, infine, che all'art. 4.7.6, comma 4 penultimo periodo, per un evidente refuso dattilografico, non viene precisata quale sia l'unità di misura ed i valori effettivi da utilizzare per il frazionamento o l'accorpamento di centri agricoli di tipo produttivo tramite PUA.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse utile si saluta cordialmente.

Il Responsabile del Procedimento
Giovanni dr. Rinaldi



Bologna 11 FEB 2016

**MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA'
CULTURALI
E DEL TURISMO**

Soprintendenza Archeologia Emilia Romagna

- Bologna -

Cod. Fisc. 80076750373

Spett. Comune di Reggio
Emilia

Servizio Rigenerazione e
Qualità Urbana

Arch. Elisa Iori

Via Emilia S. Pietro, 12

42121 Reggio Emilia

PEC.

**comune.reggioemilia@cert.p
rovincia.re.it**

Prot. N. 1358 Pos. Archivio B/9
Class. 34.10.05/17 Allegati

OGGETTO: Comune di Reggio Emilia – Adozione di variante al vigente PSC e di variante al RUE finalizzati alla riclassificazione urbanistica di aree comprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione.

Presa visione degli elaborati relativi all'adozione di variante al PSC e di variante al RUE finalizzate a quanto espresso nell'oggetto, si esprime, per quanto di competenza, un parere favorevole, ribadendo quanto già espresso nelle proprie precedenti prot. 8310 del 10/08/2015 e prot. 9957 del 23/09/2015.

Distinti saluti

IL SOPRINTENDENTE

Dott. Luigi Malnati

Referente istruttoria dott. Anna Rita Marchi

Soprintendenza Archeologia dell'Emilia Romagna

Museo Archeologico Nazionale di Parma - Palazzo della Pilotta - 43100 Parma

Allegato A3: proposte di controdeduzione

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 229 DEL 21/12/2015
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

progettazione urbana
valsat

elaborazione dati territoriali

coordinamento amministrativo

Marco Bertani

Maddalena Fortelli, Matilde Bianchi

Anna Pratissoli

Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani

1 - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Decreto n. 71 del 24/05/2016

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A2)

RISERVE

ASP N2 Mancasale. Nell'elaborato 4.1c di PSC viene modificata la scheda norma stralciando le disposizioni riguardanti le misure di mitigazione e compensazione ivi stabilite per l'interferenza della previsione con la Rete ecologica provinciale (tav. P2 PTCP) recepita nella Rete ecologica comunale (tav.9 PSC).

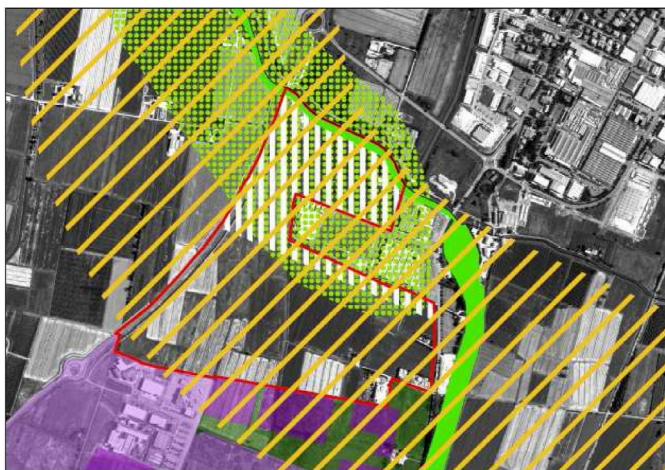
Nello specifico si elimina il seguente periodo "In ogni caso la previsione è subordinata alla contestuale realizzazione di una efficace connessione ecologica est-ovest, a confine con il Comune di Bagnolo in Piano, da attuarsi anche attraverso opportune misure perequative. A tal riguardo dovrà essere mantenuta una sezione libera minima (da attrezzare a verde di compensazione ecologica) dimensionata con le modalità di cui alla lett. G, comma 5 art 5.1 delle NTA del PTCP in corrispondenza del varco individuato nella Tav P2 del PTCP. Altresì dovranno essere realizzati interventi di rinaturalizzazione (entro le unità funzionali della rete ecologica comunale) per una superficie pari alla superficie fondiaria dei nuovi insediamenti (lett. G comma 5 art 5.2 NTA del PTCP), come da schema allegato".

Riserva 1

Premesso che il nuovo assetto dell'ambito ASP N2 risulta, in parte, migliorativo in ordine alla compatibilità con il progetto di REP e REC (mediante la riduzione della porzione dell'ambito di nuovo insediamento posta all'interno della zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui all'art. 40 del PTPC e classificata quale unità funzionale di "potenziamento rete ecologica primaria" nella tav. 9 del PSC), si chiarisca se lo schema funzionale allegato, unitamente alle condizioni stabilite nella scheda di ValSAT soddisfino le direttive del PTCP (con particolare riferimento al mantenimento di una sezione libera minima ed alle misure compensative), ovvero si ripristini la disposizione normativa vigente. Ciò anche in ragione della modifica apportata all'art. 4.5 di PSC dove le aree a servizi e verde pubblico di cessione (SVP) possono essere destinate, nell'ambito in oggetto, anche alla ricollocazione di diritti edificatori da trasferire da altre aree o di attività produttive in essere collocate in contesti incongrui (per una percentuale massima del 24% di St).

ADEGUAMENTO

Come evidenziato dallo schema allegato, il nuovo assetto dell'ambito ASP N2 risulta compatibile e conforme in ordine al progetto di REP e REC: la sezione libera minima prevista dalla lett. G, comma 5 art 5.1 delle NTA del PTCP, viene infatti notevolmente ampliata.



PSC 2011



PSC variante 2016

In particolare:

La **sezione x** viene confermata, a fronte di una diminuzione del territorio urbanizzabile, così come previsto dal PSC 2011 per una St di circa 112.000 mq.

Nello strumento di pianificazione vigente, a questa sezione **x** si sommava la sezione **y** all'interno del territorio urbanizzabile ad ovest, per una superficie complessiva (**x+y**) di circa 17 ha di sezione libera, afferente al 35,5% del territorio urbanizzabile del comparto.

A seguito di proposta di variante, la superficie interessata a sezione libera riguarda circa il 70% dell'urbanizzabile del comparto, afferente alla sezione **xx** (circa 17 ha) a cui si somma la sezione **x** di cui sopra non più ricadente in territorio urbanizzabile bensì in territorio rurale, per un totale di circa 285.000 mq St **che corrisponde ad un'area**, ricadente all'interno della fascia posta all'interno della zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui all'art. 40 del PTPC e classificata quale unità funzionale di "potenziamento rete ecologica primaria" nella tav. 9 del PSC, **maggiore rispetto a quella prevista dal PSC 2011.**

In sintesi:

VIGENTE

St urbanizzabile = 500.000 mq

Sezione libera minima previgente:

177.000 mq St (**SEZ. x+y**)

35,5% rispetto alla superficie prevista territorio urbanizzabile

PROPOSTA DI VARIANTE

St urbanizzabile = 250.000 mq

Sezione libera minima proposta:

172.000 mq (**SEZ. xx**) ricadente in urbanizzabile

69,4 % rispetto alla superficie prevista territorio urbanizzabile

a cui si somma

112.000 mq (**SEZ. x**) non più ricadente in urbanizzabile, ma in territorio rurale

Tuttavia si procede, in conformità a quanto richiesto, al ripristino nella scheda P4.1c. del periodo “In ogni caso la previsione è subordinata alla contestuale realizzazione di una efficace connessione ecologica est-ovest, a confine con il Comune di Bagnolo in Piano, da attuarsi anche attraverso opportune misure perequative. A tal riguardo dovrà essere mantenuta una sezione libera minima (da attrezzare a verde di compensazione ecologica) dimensionata con le modalità di cui alla lett. G, comma 5 art 5.1 delle NTA del PTCP in corrispondenza del varco individuato nella Tav P2 del PTCP. Altresì dovranno essere realizzati interventi di rinaturalizzazione (entro le unità funzionali della rete ecologica comunale) per una superficie pari alla superficie fondiaria dei nuovi insediamenti (lett. G comma 5 art 5.2 NTA del PTCP), come da schema allegato”.

Di conseguenza si procede altresì all'aggiornamento dello schema grafico sopracitato, riportandolo nell'elaborato P4.1c - Ambiti per nuovo insediamento.

Osservazione 1

All'Art. 5.7 di PSC “Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N)”, comma 5. “Disposizioni specifiche per ciascun tipo di ambito ASP”, viene aumentata la percentuale di St da destinare a SVP dal 25% al 49%. Tuttavia il parametro di SVP + Ve min è rimasto invariato e pari al 30%.

Osservazione 1

Si corregga il refuso.

RISCONTRO

Si procede alla correzione del refuso trattandosi di mero errore materiale.

Osservazione 2

Azioni per l'edilizia sociale - Nella relazione illustrativa di PSC si evidenzia che la riduzione della capacità insediativa massima stabilita dal piano, specie per gli ambiti di nuovo insediamento di Fogliano e Pratofontana comporta una riduzione della quota di alloggi per l'edilizia residenziale sociale da 2400 alloggi a 2200. Tale entità, a dimensionamento di piano invariato (12000 alloggi), risulta inferiore alla quota minima stabilita dalla LR 20/2000 e dal PTCP (art. 10, comma 2). Per contro, nel rapporto di ValSAT si evidenziano impatti positivi della variante sulle azioni di PSC riguardanti l'ERS, richiamando ulteriori politiche ed azioni che l'A.C. sta approntando per incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale.

Osservazione 2

Tenuto conto che tale quota costituisce uno standard minimo di legge si chiarisca l'incongruenza, adeguando quanto indicato nella relazione illustrativa di PSC.

RISCONTRO

Il PSC, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 20/2000 considera l'edilizia residenziale sociale (ERS) come una dotazione da assicurare ad ogni nuovo insediamento residenziale; gli artt 3.3 e 3.5

delle NA del PSC stabiliscono che la differenza tra DE e CA sia nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale per pubblica finalità, con particolare riferimento alla programmazione e realizzazione di ERS. Il PSC assume l'obiettivo generale che il 20% del dimensionamento programmato di nuovi alloggi sia costituita da ERS.

Si sottolinea come il mutato contesto economico-sociale impone strategie e politiche intersettoriali per l'housing sociale maggiormente orientate verso il recupero e la riqualificazione della città esistente, attraverso il reinserimento dell'inwenduto, dello sfitto e degli alloggi esistenti non occupati. L'Amministrazione Comunale sta definendo un protocollo con la Cassa Depositi e Prestiti per agevolare il recupero di edifici esistenti e per trasformare alloggi a libero mercato in alloggi residenziali sociali per affitto e/o a riscatto. Queste azioni su alloggi già realizzati, attivato con cassa Depositi e Prestiti, si concretizzeranno in circa 100 nuovi alloggi da destinare a ERS.

Per quanto riguarda la ridefinizione della capacità edificatoria destinata ad ERS e delocalizzazioni, si è ritenuto necessario specificare in modo più preciso e incisivo le modalità di cessione e realizzazione della quota parte destinata a ERS. Come previsto dalla legislazione regionale, si è dunque deciso di individuare nelle schede degli ambiti di nuovo insediamento (elaborato P4.1c - Ambiti di nuovo insediamento - schede di ambito del PSC) l'area di cessione gratuita destinata ad ERS quale quota aggiuntiva allo standard di SVp, all'interno della quale attivare interventi di evidenza pubblica per la realizzazione di ERS, nelle due aree ANS7 di Pratofontana e Fogliano, aree la cui differenza tra CA e DE (da 0,33 mq/mq di Sc per CA a 0,095 mq/mq di Sc per DE) era destinata alla realizzazione di ERS e ad ospitare delocalizzazioni (art 5.6 comma 8 delle NA del PSC).

Rispetto al dimensionamento del PSC, che prevedeva un indirizzo per lo sviluppo urbano a funzione residenziale di circa 12.000 alloggi di cui 2.400 di edilizia residenziale sociale, una quota di 300 alloggi era riferita alle previsioni residenziali inserite dal PSC e relativa alle due aree di Pratofontana e Fogliano. In particolare per quanto riguarda queste due ultimi ambiti, a fronte di un dimensionamento di circa 700 alloggi afferenti al DE privato, si prevedeva una quota di ERS attorno al 20%. Dunque a fronte di un decremento complessivo di 538 alloggi privati totali, la variante in diminuzione definisce che dei rimanenti 162 realizzabili, 81 siano afferenti al De privato e 81 ad ERS (ovvero il 50%, rispetto al 20% previsto da PSC).

Si ritiene dunque che la riduzione delle aree potenzialmente urbanizzabili, a cui era associata una quota di ERS pari a 140 alloggi, non comprometta la quota di dimensionamento complessivo prevista dal PSC a questo destinata. Quota che viene assolta anche dalle nuove strategie sopracitate che l'Amministrazione Comunale sta perseguendo sulla città esistente attraverso partenariati pubblico-privato.

In riferimento al contributo espresso, si procede all'adeguamento di quanto indicato nella relazione illustrativa di PSC.

Osservazione3

Aspetti di carattere geologico e sismico - Si evidenzia che le modifiche e le revisioni alla DAL 112/2007 (Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, c. 1, della L. R. 20/2000 per "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione

territoriale e urbanistica") introdotte dalla D.G.R. n. 2193 del 21/12/2015 sono esito di approfondimenti tecnici e di acquisizione di nuove conoscenze derivanti dagli studi realizzati per la comprensione degli effetti dei terremoti emiliani del 2012, oltre che dei numerosi studi di microzonazione sismica finora realizzati. Si ritiene, pertanto, che i nuovi standard analitici richiesti dalla D.G.R. rispondano maggiormente a quanto richiesto dalla LR 19/2008 in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità sismica locale.

Osservazione 3

Si suggerisce di cogliere l'occasione per verificare, in relazione agli ambiti che mantengono comunque una quota di potenzialità edificatoria, la corrispondenza dei valori dei fattori di amplificazione (FA) relativi al secondo livello di approfondimento individuati negli studi di microzonazione sismica - i cui esiti sono riportati negli elaborati di variante - con quelli ricavabili utilizzando le nuove tabelle e di apportare gli eventuali aggiornamenti.

RISCONTRO

La variante in oggetto attiene alla diminuzione delle previsioni di espansione edificatoria in territorio rurale, con l'obiettivo di perseguire il contenimento del consumo di suolo, riducendo la dimensione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili del PSC a favore dei processi di rigenerazione. Tale processo è volto alla composizione di un disegno complessivo organico per lo sviluppo futuro della città che favorisca l'innovazione, che limiti i modelli espansivi e dia impulso alla riqualificazione e rigenerazione dell'esistente. I necessari approfondimenti specifici in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di pericolosità sismica locale sono pertanto ridotti dalla variante in oggetto rispetto al precedente dimensionamento del piano.

Si rimanda alla verifica e all'eventuale aggiornamento della corrispondenza dei valori dei fattori di amplificazione (FA) relativi al secondo livello di approfondimento individuati nello studio di microzonazione sismica, nella fase di programmazione operativa. Le valutazioni specifiche relative all'esame degli interventi che verranno progettati, saranno necessariamente corredate da indagini puntuali (Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica), come richiesto dalla vigente normativa. La fattibilità di tali interventi sarà attentamente valutata in relazione alla stima delle variazioni di carico e comunque le prescrizioni contenute nelle relazioni geologico-geotecniche e sismiche assumeranno carattere di cogenza per la fase esecutiva.

2 - AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE E ENERGIA DELL'EMILIA ROMAGNA (ARPAE)

(Prot. 535 del 22/01/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A2)

Parere

Valutata la documentazione presentata, si prende atto di quanto contenuto negli elaborati di variante e si ribadisce quanto già osservato nel nostro precedente contributo prot. PGRE/2015/8310 del 24/09/2015, fornito a seguito delle conferenze di pianificazione del 22/07/2015 e 22/09/2015, ed in particolare :

1. Viste le modifiche agli ambiti per nuovi insediamenti urbani e e produttivi individuati, sia valutata la necessità di aggiornamento della Z.A.C. vigente.

RISCONTRO

In fase di revisione degli elaborati relativi alla Zonizzazione Acustica Comunale, si terrà in debita considerazione l'indicazione espressa e sarà valutata l'eventuale necessità di aggiornamento degli elaborati.

3 - AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA (AUSL)

(Prot. 0015250 del 19/02/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A2)

Parere

Per le motivazioni già espresse in sede di conferenza di pianificazione la variante del PSC è, per quanto di competenza, valutata nel suo complesso positivamente dal Servizio scrivente. Non vi sono pertanto rilievi né per le sue parti cartografiche né normative.

RISCONTRO

In riferimento al contributo espresso, si prende atto delle considerazioni esplicitate.

4 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA DELL'EMILIA ROMAGNA

(Prot. 1385 del 11/02/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A2)

Parere favorevole

Presa visione degli elaborati relativi all'adozione di variante di PSC e variante al RUE finalizzate a quanto espresso nell'oggetto (Comune di Reggio Emilia - Adozione di variante al vigente PSC e di variante al RUE finalizzati alla riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione), si esprime, per quanto di competenza, un parere favorevole, ribadendo quanto già espresso nelle proprie precedenti prot. 8310 del 10/08/2015 e prot. 9957 del 23/09/2015

RISCONTRO

Per quanto riguarda gli ambiti oggetto di variante, si rimanda alle successive fasi attuative l'adempimento dei verifica delle previsioni di tutela archeologica, in particolare con riferimento alla Carta delle Potenzialità Archeologiche in fase di studio ed elaborazione, in collaborazione con la competente Soprintendenza.

5 - SERVIZI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

(Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana - PG 17619/2016 del 11/03/2016)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Si configura sostanzialmente come il compendio di precisazioni e/o adeguamenti degli elaborati normativi adottati con la variante, correzioni di inesattezze e imprecisioni, nonché necessità di apportare perfezionamenti e/o integrazioni, non sostanziali, all'apparato disciplinare.

Correzione di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura.

Trattasi di correzioni di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura, che non incidono sul contenuto concettuale e sostanziale della normativa, ma si concretano in inesattezze della rappresentazione testuale.

Adeguamenti ed integrazioni

Trattasi di adeguamenti ed integrazioni, precisazioni e specificazioni, che si ritiene necessario apportate all'apparato disciplinare per meglio tradurre nel testo disciplinare le indicazioni strategiche da perseguire.

RISCONTRO

Il testo normativo controdedotto riporta la disciplina di PSC e RUE derivante dall'accoglimento delle osservazioni sopra riportate.

OSSERVAZIONE 1

PG 18071/2016 del 14/03/2016 presentata da Elena Crotti

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Si richiede che l'Amministrazione Comunale voglia:

- 1) **in via principale:** rivedere/variare la disciplina urbanistica dell'area sita in Reggio Emilia, frazione San Maurizio, catastalmente censita al foglio 191, mappale 101 - come attualmente risultante dal PSC e dal RUE vigenti, nonché come prospettata dalla variante ai suddetti strumenti urbanistici adottata con Deliberazione in oggetto (ID 229 del 21/12/2015) - attribuendole una classificazione ed una destinazione d'uso che consenta l'intervento edilizio diretto;
- 2) **in via subordinata:** rivedere la disciplina urbanistica dell'area sita in Reggio Emilia, frazione San Maurizio, catastalmente censita al foglio 191, mappale 101 - come attualmente risultante dal PSC e dal RUE adottate con la Deliberazione in oggetto (ID 229 del 21/12/2015) - ripristinando la classificazione di cui agli strumenti urbanistici vigenti, con conseguente reinserimento del perimetro dell'ambito "ANS4" (Ambito per nuovi insediamenti urbani, residui non attuati PRG - San Maurizio)

Proposta di controdeduzione: non accolta

La presente proposta urbanistica è stata elaborata a partire dall'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, e delle considerazioni preliminari fin qui espresse, nonché sulla base degli apporti partecipativi dei manifestanti interesse, per quanto attiene gli ambiti interessati.

Tali ambiti sono pertanto stati indagati sotto il profilo urbanistico al fine di assicurare assetti organici e rispondenti alle necessità di garantire previsioni di trasformazione compatibili con le peculiarità ambientali dei contesti di riferimento, assicurando, sia pure alla scala pianificatoria, la possibilità di addivenire a configurazioni dotazionali e dei servizi coerenti con gli usi da insediare, e con l'esigenza di ottimizzazione della accessibilità e della mobilità urbana. Il perseguimento di tale obiettivo ha necessariamente comportato un intervento critico-progettuale nella ridefinizione degli ambiti, anche attraverso puntuali e circoscritti interventi di riconfinazione o riclassificazione su porzioni proprietarie non oggetto di dichiarazioni di manifestazioni di interesse.

In particolare, sulla base della richieste pervenute e ritenute accoglibili che prevedono la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente e del disegno urbanistico posto in adozione con Delibera ID 229 del 21/12/2015, si conferma che l'area catastalmente censita al foglio 191, mappale 101, situata nella frazione San Maurizio debba essere individuata con destinazione urbanistica a territorio rurale, in quanto diversamente si verrebbe a configurare un assetto urbanistico non compatto e non congruo al territorio circostante, rendendo inapplicabili i criteri di dotazioni territoriali, accessibilità e continuità con l'edificato necessari ad una pianificazione urbanistica coerente e funzionale.

OSSERVAZIONE 2 (fuori termine)

PG 18777/2016 del 16/03/2016 presentata da Ognibene Spa (Cristina Ognibene)

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Considerato che l'azienda, nell'acquistare tutta l'area della precedente proprietà, identificata catastalmente al foglio 26, particella 48, 50, 426, ha presupposto di dotarsi di un ambito di espansione del proprio insediamento produttivo così come esposto alla P.A. in occasione di svariati incontri e che a tal scopo si è presupposto di veder confermata la proprietà nell'ambito di espansione produttiva, chiede di confermare l'intera particella 48 oltre alle altre del suddetto ambito prima elencate e confinanti a sud con lo stabilimento esistente

Proposta di controdeduzione: non accolta

Si ritiene che la richiesta non possa essere accolta in quanto diverge con la necessità di mantenere un varco visuale e paesaggistico ambientale libero dalle edificazioni, con andamento planimetrico regolare, che costituisce parte integrante della prevista connessione ecologica est-ovest, a cui ogni previsione urbanistica è subordinata. Viene infatti garantita una sezione libera minima da attrezzare a verde di compensazione ecologica in corrispondenza del varco individuato dal PTCP e dal PSC (elaborato P4.1c), prevedendo in essa adeguati interventi di rinaturalizzazione per una superficie bilanciata alla superficie fondiaria dei nuovi insediamenti.