

# Dichiarazione di sintesi

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 18 DEL 12/02/2018  
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

VICESINDACO E ASSESSORE A RIGENERAZIONE ED AREA VASTA  
**ALEX PRATISSOLI**

COORDINATORE AREA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
E PROGETTI SPECIALI E RUP  
**Massimo Magnani**

## Equipe di progettazione

<b>coordinamento urbanistico</b>	Marco Bertani
progettazione urbana	Matilde Bianchi
valsat	Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani, Devis Sbarzaglia, Anna Scuteri
elaborazione dati territoriali	Raffaele Fenderico, Aldo Treville
<b>coordinamento amministrativo</b>	Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani
	Giovanna Vellani
	Claudia Bortolani, Cristina Romani
<b>servizio mobilità</b>	Stefano Poma, Rossana Cornia, Laura Degl'incerti Tocci
<b>servizio sportello</b>	
<b>attività produttive e edilizia</b>	Lorena Belli, Edi Colli
<b>consulente per i documenti programmatici e di indirizzo</b>	
MATE Engineering	

**(VAS/VALSAT)**

## **DICHIARAZIONE DI SINTESI**

Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica, e le modifiche all'Accordo territoriale dei Poli dell'Area Nord, limitatamente al Polo Funzionale PF-4

### **INDICE**

<b>Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Procedimento di Variante.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Variante proposta e sostenibilità ambientale.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Parere Motivato della Provincia.....</b>	<b>7</b>
<b>Conclusioni e fasi successive.....</b>	<b>8</b>

## **Premessa**

Il seguente documento costituisce Dichiarazione di Sintesi, ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e della legislazione regionale vigente in materia, della Valutazione Ambientale riguardante la Variante Urbanistica al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica, e le modifiche all'Accordo territoriale dei Poli dell'Area Nord, limitatamente al Polo Funzionale PF-4.

### **1. Procedimento di Variante**

- con deliberazione di Giunta Comunale n.231 del 01/12/2016 sono stati approvati ai sensi dell'art.32 e della L.R. 20/2000, il documento preliminare, la ValSAT preventiva - Rapporto Preliminare Ambientale, nonché l'aggiornamento del quadro conoscitivo;
- nell'ambito di adozione della Variante, con atto del Sindaco PG n.7 del 02/01/2017, è stata indetta la Conferenza di Pianificazione di cui all'art.14 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. per l'esame congiunto, assieme agli Enti partecipanti, del Documento preliminare, della ValSAT preventiva e dell'aggiornamento del vigente Quadro Conoscitivo, come approvati dalla Giunta Comunale (ID n.231 del 01/12/2016), finalizzati all'adozione di variante ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
- nell'ambito dei lavori della Conferenza sono stati raccolti i contributi istruttori espressi dagli Enti partecipanti.
- Il comune di Reggio Emilia ha adottato la Variante al PSC e RUE inerente la razionalizzazione delle previsioni commerciali con Delibera di C.C. n. 18 del 12/02/2018;
- La Provincia di Reggio Emilia con Decreto Presidenziale n.137 si è espressa sulla Variante al PSC e RUE formulando, ai sensi dell'art.32 L.R. 20/2000 osservazioni e riserve.
- Il comune di Reggio Emilia con Delibera di Giunta Comunale ID n.169 del 16/10/2019, presentato la richiesta all'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia dell'Intesa di cui all'art.32 comma 10 della L.R. 20/2000 e s.m.i. (unitamente alle proposte di controdeduzione e alle modifiche apportate agli elaborati di variante), nell'ambito del procedimento di approvazione di variante al vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) e al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica, e modifiche all'Accordo

territoriale dei Poli dell'Area Nord, limitatamente al Polo Funzionale PF-4. Si evidenzia come in fase di controdeduzione è stata apportata una modifica rilevante alla Variante, a seguito di Osservazione PG n. 43915 del 05/04/2018 punto 3d) e di quanto contenuto nella Riserva Provinciale n.6 - Decreto n.137 del 06/07/2018, eliminando la possibilità di insediamento di grande struttura di vendita NA di 4.500 mq di Sv attraverso il trasferimento di attività commerciale autorizzata presente sul territorio comunale in uno di tali ambiti: Asp1- Città di Cutro (ex App 10-13 - San Prospero)- Asp3- Via del Chionso - ASP\_N1-20 - via Gramsci - ASP\_N1-37 Viale dei Martiri di Piazza Tien An Men) (ex PUA-5 - Pieve Modolena);

- La Provincia di Reggio Emilia con Decreto del Presidente n.28 del 03/02/2020 si è espressa sulla Variante al PSC e RUE del Comune di Reggio Emilia per la razionalizzazione delle previsioni commerciali finalizzate alla Valorizzazione della Città Storica- approvazione modifica dell'Accordo Territoriale dei Poli dell'Area Nord- e rilascio dell'intesa ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000 ed espressione del parere motivato ai sensi dell'art.5 della L.R. 20/2000 formulando, come meglio esposto di seguito parere positivo.

## **2. Variante proposta e sostenibilità ambientale**

La Variante al PSC e RUE si pone come obiettivo principale la razionalizzazione dell'offerta commerciale presente all'interno del territorio comunale e di garantire un'offerta maggiormente compatibile con le reali necessità e peculiarità dei contesti urbani di riferimento nonché con le caratteristiche ambientali e territoriali. Gli obiettivi di sostenibilità della Variante sono in sintesi i seguenti:

- Potenziamento e la valorizzazione del ruolo del centro storico, quale centro commerciale, crescita di ruolo (in ambito comunale e provinciale), rafforzamento dell'identità e della capacità commerciale e attrattiva del centro storico, per far fronte alla competizione crescente delle polarità integrate di servizio extraprovinciali, qualificandolo come unico centro commerciale naturale;
- Riassetto e qualificazione della rete commerciale fuori dal centro storico e ridimensionamento delle previsioni di sviluppo commerciale, rispetto a quanto originariamente previsto dal PSC 2011 in termini di Superficie di vendita (Sv), che privilegi

gli interventi di riqualificazione e articolazione del servizio, limitando lo sviluppo all'esterno del centro storico;

- riequilibrio dell'assetto della rete commerciale in coerenza con le specifiche vocazioni zonali e potenziamento della qualità ambientale e territoriale degli insediamenti commerciali.

Nello specifico si prevede per l'area nord nessuna previsione di nuove espansioni e la riduzione delle potenzialità connesse agli Ambiti di Riqualificazione (AR-F) e agli Ambiti Specializzati per Nuovi insediamenti Produttivi (ASP\_N1) presenti nelle frazioni, oltre alla riduzione della potenzialità previste per l'Ambito di riqualificazione dell'area produttiva di Mancasale (AR19); per l'area sud nessuna previsione di espansione e per la città storica la valorizzazione e rafforzamento del ruolo commerciale dell'ambito del centro storico, prevedendo la riduzione delle superfici di vendita degli Ambiti di Riqualificazione (AR) e dei Poli funzionali (PF) a corona della città storica, oltre alla riduzione della potenzialità previste per l'Ambito di riqualificazione dell'asse storica della via Emilia (AR20) e per gli Ambiti Specializzati per Nuovi insediamenti Produttivi (ASP\_N1) gravitanti su di esso.

Per quanto riguarda la modifica all'Accordo territoriale proposta dal Comune di Reggio Emilia questa attiene esclusivamente all'eliminazione del comma 4 dell'art. 5 che riguarda la previsione di localizzazione di una struttura di vendita di interesse sovracomunale nel polo funzionale PF4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", oltre all'inserimento di modifiche non sostanziali di mero adeguamento alla Variante al PTCP summenzionata; rimanendo inalterato il restante contenuto dell'Accordo del 2011, ad oggi vigente.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva delle previsioni della Variante.

ambiti PSC 2011	PSC 2011		PROPOSTA DI VARIANTE		tipologia di strutture di vendita attraverso la quale è attuabile la Sv	saldo
	Sv (mq)	Sv (mq)	Sv (mq)	Sv (mq)		
AR-4 Gardenia	5.000	3.500			Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
AR-8 Mirabello, Polveriera, via Melato	5.000	3.500	ex		Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
AR-9 via Emilia, via Turri, zona stazione	5.000	3.500			Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
AR-10 Santa Croce	5.000	3.500			Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
AR-6 Pieve Mirandola	5.000	1.500			Medio-piccola strutture di vendita	-3.500
AR-12 Roncocesi	5.000	1.500			Medio-piccola strutture di vendita	-3.500
AR-13 Cadè	5.000	1.500			Medio-piccola strutture di vendita	-3.500
PF-4 Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e ex-Officine Reggiane	5.000	3.500			Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	-1.500
ASP_N1 collocati nelle frazioni e nei pressi dell'asse via Emilia	3.500	1.500	X	X	Medio-piccola strutture di vendita	-28.000
Altri ASP_N1 individuati dal PSC 2011	3.500	3.500			Medio-piccola strutture di vendita o Medio-grande strutture di vendita o Aggregazione di medie e piccole strutture di vendita fino a 3.500 mq Sv	
<b>TOTALE</b>						<b>-46.000</b>
AR-19 (area produttiva di Mancasale)	2.500 NA	1.500 NA			Medio-piccola strutture di vendita NA	/
AR-20 (asse storico della via Emilia)	2.500 NA	1.500			Medio-piccola strutture di vendita	/

Tab.1

In linea generale la variante quindi prevede una riduzione delle potenzialità di insediamento di attività commerciali e del carico antropico riducendo pertanto i potenziali impatti negativi sull'ambiente connessi a tale uso.

E' stata prevista una verifica della sostenibilità delle trasformazioni, aggiornando ed integrando le valutazioni già effettuate in sede di ValSAT del PSC e l'analisi degli elementi che impongono eventuali limiti e/o condizioni alle previsioni insediative.

Tale verifica ha trovato riscontro in schede di VALSAT/VAS specifiche per gli ambiti oggetto di variante che contengono delle prescrizioni, condizioni e limiti per le fasi successive.

Per quanto riguarda gli ASP\_N, non localizzati nelle frazioni e lungo la Via Emilia, la variante ha previsto la possibilità di insediamento di una medio-grande struttura di vendita. Tale previsione, è stata oggetto di approfondimento e, su richiesta della Provincia di Reggio Emilia, riserva n.5 del Decreto n.137 del 06/07/2018, sono stati integrati gli elaborati di ValSAT- Rapporto Ambientale con una verifica dei criteri localizzativi previsti dalla normativa vigente (art. 23 comma 2 NA PTCP e punto 4.2 DCR n.1253/1999) per l'insediamento di tale struttura commerciale.

Dall'analisi non sono emerse criticità mettendo però in evidenza la necessità di effettuare successive valutazione di sostenibilità per quanto riguarda l'ASP\_N1-3- Via Petrella: per tale area, in caso di realizzazione della medio-grande struttura di vendita, si è previsto che dovranno essere valutati e realizzati i necessari adeguamenti della viabilità al fine di renderla idonea alla funzione insediata in sede di programmazione dell'intervento in POC.

### 3. Parere Motivato della Provincia

La Provincia di Reggio Emilia con Decreto Presidenziale n.28 del 03/02/2020, constatando che risultano integralmente accolte le riserve formulate, ha proposto di rilasciare l'intesa ai sensi dell'art. 32, comma 10 della L.R. 20/2000 in merito alla conformità della variante al PSC agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato.

Per quanto concerne la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) delle previsioni della variante al PSC e RUE in esame, visto il Rapporto Istruttorio di Arpa e Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia acquisito in data 30/01/2020, prot. n. 2013 ha espresso ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione ambientale della Variante PSC e RUE, a condizione che:

- siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere dell'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna, area prevenzione ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia prot. n. PG/2020/13800 del 29/01/2020 e di seguito riportate: “in generale in riferimento alla possibilità di realizzare una medio-grande struttura di vendita negli ambiti produttivi di nuovo insediamento ASP\_N1 non localizzati nelle frazioni e lungo la Via Emilia, in fase attuativa sia verificata la compatibilità acustica dell'intervento e gli impatti generati dalla mobilità indotta sia sulla qualità dell'aria che sul clima acustico e sia valutata la necessità di estendere o migliorare la rete delle piste ciclabili esistenti e di estendere/intensificare la rete del trasporto pubblico.
- Per l'ASP\_N1-3-Via Petrella, in caso di realizzazione della medio-grande struttura di vendita, dovranno essere valutati e realizzati i necessari adeguamenti della viabilità al fine di renderla idonea alla funzione insediata, da prevedere in sede di programmazione operativa e valutando ulteriormente le condizioni di sostenibilità e fattibilità dell'intervento”;
- si tenga conto di quanto richiamato nel parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, prot. N. 2020/0008856 del 23/01/2020 in merito alla proposta di “aggiornare gli indicatori della VALSAT del PSC (che per la parte del commercio sono attualmente finalizzati, come richiesto dalla Direttiva regionale 1253/1999, solo alla localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita) in modo da monitorare la equilibrata distribuzione e l'accessibilità della rete commerciale di base quale componente dei servizi essenziali”.

## Conclusioni e fasi successive

- In conclusione pertanto secondo quanto richiesto dall'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna, area prevenzione ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia in riferimento alla possibilità di realizzare una medio-grande struttura di vendita negli ambiti produttivi di nuovo insediamento ASP\_N1 non localizzati nelle frazioni e lungo la Via Emilia, in fase attuativa dovrà essere valutata la compatibilità acustica dell'intervento e gli impatti generati dalla mobilità indotta sia sulla qualità dell'aria che sul clima acustico (a tal proposito si faccia anche riferimento al Rapporto Ambientale tabella 24 "Condizioni/Prescrizioni per la Fase successiva" in particolare punto C5-C10-C1-C2 e alla Scheda di Valsat "ASP\_N1- Ambiti Specializzati per nuovi insediamenti produttivi- non localizzati nelle frazioni e lungo la Via Emilia") e sia valutata la necessità di estendere o migliorare la rete delle piste ciclabili esistenti e di estendere/intensificare la rete del trasporto pubblico (a tal proposito si consideri sempre la Scheda di Valsat "ASP\_N1- Ambiti Specializzati per nuovi insediamenti produttivi - non localizzati nelle frazioni e lungo la Via Emilia");

- Per l'ASP\_N1-3-Via Petrella, in caso di realizzazione della medio-grande struttura di vendita, dovranno essere valutati e realizzati i necessari adeguamenti della viabilità al fine di renderla idonea alla funzione insediata, da prevedere in sede di programmazione operativa e valutando ulteriormente le condizioni di sostenibilità e fattibilità dell'intervento" come evidenziato anche nella Scheda di Valsat "ASP\_N1 (Ambiti Specializzati per nuovi insediamenti produttivi- non localizzati nelle frazioni e lungo la Via Emilia)";

- Infine si sono proposti nel Rapporto Ambientale ulteriori indicatori in grado di monitorare il processo di desertificazione alimentare del contesto urbano e il grado di accessibilità degli esercizi di vicinato alimentari, che aggiorneranno, come da richiesta di Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, gli indicatori della VALSAT del PSC. Tali indicatori sono i seguenti:

- *Variazione in termini assoluti e percentuale degli esercizi commerciali di vicinato alimentari nel territorio comunale anche per aree urbane: ad esempio centro storico, tessuto consolidato, frazioni*

*soglie temporali di 5 anni*

- *Numero di esercizi commerciali di vicinato alimentari serviti da percorsi ciclo-pedonali in termini assoluti e percentuali (raggio di 50 metri)*

*soglie temporali di 5 anni*

- *Numero di esercizi commerciali di vicinato alimentari serviti da trasporto pubblico (fermata distante massimo 50 metri) in termini assoluti e percentuali*

*soglie temporali di 5 anni*