

**DECRETO DEL PRESIDENTE  
N. 271 DEL 30/12/2016**

**OGGETTO**

ESAME DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA, RIGUARDANTE IL CAPO 4.1 - "CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA", ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N.144 DEL 25/07/2016; ART. 33, E 34 L.R. 20/2000.

## IL PRESIDENTE

Premesso che il Comune di Reggio Emilia ha inviato alla Provincia gli atti che compongono la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) riguardante il capo 4.1 – “Città storica ed edifici tutelati esterni alla città storica”, adottata ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000, con delibera di C.C. n.144 del 25/07/2016, pervenuti a questa Provincia in data 25/08/2016, prot. n. 19917;

Vista la trasmissione delle osservazioni presentate pervenute a questa Provincia il 03/11/2016 prot. n. 25558 e dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, ai sensi dell'art. 5 comma 7 L.R. 20/2000 s.m.i.;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento del presente atto è il dott. Urb. Renzo Pavignani, che ha predisposto l'istruttoria degli strumenti urbanistici in esame;

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 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;  
Variante approvata con delibera di C.C. n. 119 del 20/06/2016;  
Variante approvata con delibera di C.C. n. 143 del 25/07/2016;
- all'adozione della seguente variante al RUE e al PSC:  
Variante adottata con delibera di C.C. n. 229 del 21/12/2015;
- all'approvazione delle seguenti varianti al POC:  
Variante approvata con delibera di C.C. n. 68 del 13/04/2015;  
Variante approvata con delibera di C.C. n. 119 del 20/06/2016;

Constatato che:

- la variante al RUE in oggetto si è resa necessaria, coerentemente con gli obiettivi e le strategie del Piano Strategico di Valorizzazione del Centro Storico approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 90 del 21/04/2016 al fine di:
  - investire sulla qualità urbana del tessuto storico e sulla sua rigenerazione;
  - promuovere il patrimonio urbano come bene culturale, come risorsa e incubatore di funzioni;

- potenziare e sviluppare l'inserimento di servizi e attività commerciali e artigianali nell'ottica di una visione della città storica come centro commerciale naturale;
  - incentivare l'insediamento di nuova residenza, promuovendo azioni di valorizzazione delle potenzialità intrinseche nelle singole tipologie edilizie;
  - valorizzare e salvaguardare il tessuto connettivo del centro storico, nell'ottica della riqualificazione della “Città Pubblica” e della sua attrattività nel contesto urbano e territoriale;
- la variante al RUE in oggetto propone le seguenti modifiche normative e cartografiche:
    - all'elaborato R1 “Norme di attuazione e precisamente il CAPO 4.1 – Città Storica ed Edifici Tutelati Esterni alla Città Storica”. La proposta di variante prevede alcune disposizioni specifiche che vengono declinate in relazione agli insediamenti Acs1 e Acs2, e che attengono agli usi e funzioni insediabili, alle categorie e modalità d'intervento, al progetto unitario di valorizzazione, e ai casi di possibile riduzione dell'onerosità degli interventi e delle dotazioni pubbliche;
    - all'elaborato “R3.1 - Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana - Città Storica”: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici; nello specifico con apposita simbologia vengono individuati gli edifici del primo Novecento, richiamati nella normativa, in relazione alla esclusione dalla possibilità di rivalutazione della categoria d'intervento normata dal RUE; viene modificata la categoria di intervento da “Restauro e risanamento conservativo di Tipo A” (2a) a “Restauro e risanamento conservativo di Tipo B” (2b) di un fabbricato localizzato in Acs2 posto al Foglio 154, mappale 139;
    - nella predisposizione di un nuovo elaborato denominato “R5 – Individuazione del sistema urbano portante e rilevante di cui al Capo 4.1 N.A. RUE” contenente la planimetria che individua le viabilità in fronte a cui non é ammesso il cambio d'uso per la realizzazione di autorimesse private nei locali posti al piano terra e adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi o ad artigianato alimentare e alla persona;
  - il Consiglio Comunale di Reggio Emilia, con deliberazione n. 144 del 25/07/2016 ha pertanto adottato la variante al RUE in esame, trasmettendo gli atti alla Provincia per l'esame ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000;

Atteso che:

- ai sensi del comma 4 bis art. 33 “Procedimento di approvazione del RUE” della L.R. 20/2000, modificata dalla L.R. 6/2009, la Variante al RUE in esame, contenendo la disciplina particolareggiata di parti del territorio, viene esaminata dalla Provincia con il procedimento proprio del POC;

- la Provincia, ai sensi dell'art. 34, comma 6, L.R. 20/2000 può formulare riserve al RUE (contenente la disciplina particolareggiata), relativamente a previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;
- la Provincia, ai sensi dell'art. 33, comma 1, L.R. 20/2000, può altresì formulare osservazioni come qualsiasi soggetto pubblico e privato;
- la Provincia, ai sensi dell'art. 5 (come modificato dalla L.R. n. 6/2009) della L.R. 20/2000, è l'autorità competente alla valutazione ambientale dei piani urbanistici comunali;
- come disposto dall'art. 5 della L.R. 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;

CONSIDERATO che:

- svolta l'istruttoria e visto il parere della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 28/11/2016 ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, il Responsabile del Procedimento propone di esprimere le seguenti riserve e osservazioni alla Variante al RUE del Comune di Reggio Emilia in esame, che si condividono:

#### **Art. 1.1.1 – Disposizioni generali**

Il PSC, approvato con Del. di C.C. n. 5167/70 del 05/04/2011, definisce all'art. 4.1 la città storica ed il centro storico ai sensi dell' A-7 della L.R. 20/2000, oltre a richiamare le regole conservative generali di cui al comma 3 del medesimo articolo. L'art. 4.1.1 del RUE, come modificato dalla presente variante, per contro detta disposizioni parzialmente difformi da quanto stabilito dal PSC, oltre a ingenerare incongruenze circa l'ambito territoriale della città storica ove si applicano le regole conservative generali richiamate.

#### Riserva 1

Tenuto conto che il RUE non può introdurre modifiche (anche normative) alla definizione o perimetrazione del centro storico, né derogare al comma 3 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, come recepito dal vigente PSC; si chiede di modificare il comma 3 dell'art. 4.1.1 in conformità al PSC, art. 4.1 e tav. 3.2.

#### **Art. 4.1.2 – Unità di intervento e modalità degli interventi diretti**

Negli ambiti Acs1 e Acs2 si introduce la possibilità di recuperare a titolo non oneroso volumi e superfici accessorie su aree pertinenziali previa presentazione di un progetto unitario di valorizzazione dell'unità fabbricativa o di un progetto di riqualificazione dei fronti.

Si ammette inoltre il recupero di superfetazioni definite "minori", qualora legittimate, ai fini di valorizzare e riqualificare i luoghi storici.

### Riserva 2

La norma non definisce in maniera chiara le superfici e i volumi recuperabili su aree pertinenziali né le modalità di recupero degli stessi. Si richiama al riguardo la necessità che gli interventi rispettino i principi della LR 20/00 e precisamente dell'art. A-7, come recepiti dal PSC all' art. 4.1. Anche la specifica normativa sul recupero delle superfetazioni minori non trova riscontro nei criteri generali di intervento nella città storica stabiliti dal PSC all'art. 4.1, che per contro richiama la necessità di valorizzare gli spazi che relazionano storicamente l'edificato storico e le sue diverse parti, anche attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui (comma 3).

In ogni caso, il recupero delle superfetazioni minori potrà avvenire solo compatibilmente con la categoria di intervento assegnata all'edificio che, nei casi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, prevede l'eliminazione delle superfetazioni o degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Si chiede di integrare in tal senso l'art. 4.1.2.

### **Art. 4.1.3 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento**

La norma stabilisce che, per gli edifici ricadenti in ambiti Acs2 (prima espansione novecentesca), la categoria di intervento attribuita abbia carattere presuntivo e non prescrittivo e, in particolare per gli edifici in cat. 2B (se non classificati del primo '900) e in cat. 3A, ammette anche interventi diversi sulla base di una analisi sulle trasformazioni storiche succedutesi nel tempo e previo parere della CQAP.

Nel recupero degli edifici non rurali di valore storico- tipologico e testimoniale è ammessa la categoria di intervento 3B (che esclude demolizione e ricostruzione) a parità di sagoma e sedime a seguito di analisi che attestino la non conservabilità delle componenti originarie e previo parere della CQAP. A tal riguardo si chiede di chiarire la contraddizione apparente.

A seguito delle medesime analisi e previo parere favorevole della CQAP è altresì possibile intervenire mediante Ristrutturazione edilizia, per costruzioni preesistenti legittimamente in essere negli ambiti Acs1 e Acs2 qualora non rappresentate in tav. R3.1 del RUE.

### Riserva 3

La scelta di riportare alla scala di progetto edilizio la possibilità di modificare le categorie di intervento su edifici oggetto di tutela, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico risulta in contrasto con quanto disposto dall'art. A-9, comma 2 della L.R. 20/2000 e dal PTCP (allegato 7 NA, punto 7.8), nonché con il ruolo meramente consultivo assegnato alla CQAP dalla L.R. 15/2013. Tali norme affidano la determinazione (e variazione) delle categorie di intervento esclusivamente allo strumento urbanistico, come peraltro il Comune ha intrapreso con la variante al RUE in esame, limitatamente al caso di un fabbricato localizzato in Acs2 .

Si chiede pertanto di modificare la norma nel senso suddetto.

Con la variante in esame si ammette l'accorpamento, previo parere favorevole della CQAP, tra unità fabbricative a schiera con tipologia F o tra unità di tipologia F e tipologia N1 (edifici d'angolo) ove dimostrata la coerenza di accorpamento e sulla

base di determinati criteri morfologici, formali, architettonici (stabiliti dal comma 6 lett. a,b,c, d).

#### Osservazione 1

Si suggerisce di inserire tra i criteri guida degli interventi di accorpamento anche un accurato studio delle unità strutturali, al fine di ridurre la vulnerabilità sismica degli edifici in aggregato.

#### **Art. 4.1.4 – Destinazioni d'uso e classificazione tipologica**

Nell'ambito Acs1 si introduce una più ampia gamma di usi insediabili in tutte le classi tipologiche (escluso il complesso di origine difensiva), senza ulteriori distinzioni tra i diversi livelli e piani dell'unità fabbricativa, individuando esclusivamente gli usi non ammessi e quelli sottoposti a verifica di ammissibilità o progetto unitario di valorizzazione.

Attraverso un progetto unitario di valorizzazione o l'approvazione di progetti di opere pubbliche o di pubblico interesse è inoltre possibile insediare ulteriori funzioni in deroga a quanto già previsto dalla variante.

#### Riserva 4

Se la scelta di ampliare gli usi insediabili in centro storico è finalizzata all'attivazione di auspicati processi di riuso e rivitalizzazione, si ritiene tuttavia che l'introduzione, attraverso lo strumento del progetto unitario di valorizzazione, di ulteriori funzioni in deroga a quelle già ampliate dalla variante adottata e non esplicitamente previste, risulti in contrasto con la legge, poiché non sono osservate le forme di pubblicità, formazione e valutazione dello strumento urbanistico stabilite dall'ordinamento vigente.

Si può qui richiamare che la sopravvenuta legislazione statale e regionale in materia urbanistico-edilizia, ha individuato nel permesso di costruire in deroga, lo strumento cui ricorrere, motivatamente ed in casi eccezionali, per attuare interventi di ristrutturazione edilizia e modifica d'uso in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico (art. 14 DPR 380/2001, come modificato dalla L. 164/2014 e art. 20 L.R. 15/2013).

#### **Art. 4.1.6 – Progetti unitari di valorizzazione**

Viene esteso l'utilizzo del progetto unitario di valorizzazione già contenuto nella normativa previgente e ne vengono definiti i contenuti minimi. In particolare questo strumento è richiesto per:

- insediare medio grandi strutture di vendita, centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato;
- introdurre ulteriori funzioni, in deroga a quelle già ammesse dall'art. 4.1.4, purché coerenti col Piano strategico del centro storico;
- accorpare più di 3 unità fabbricative, in deroga a quanto previsto dall'art. 4.1.3 ma nel rispetto dei criteri ivi stabiliti;
- modificare le unità minime di intervento definite all'art. 4.1.2;
- recuperare la Sa o la Su in superfetazioni minori o fabbricati accessori insistenti su aree pertinenziali degli ambiti Acs1 e Acs2, come previsto dall'art. 4.1.2.

Il progetto unitario può essere presentato anche come richiesta di valutazione preventiva ai sensi della L.R. 15/2013.

### Riserva 5

Come già evidenziato il progetto unitario di valorizzazione non è uno strumento di pianificazione codificato e non segue le procedure di approvazione e di evidenza pubblica proprie degli strumenti di pianificazione. Attraverso tale strumento non è pertanto possibile introdurre modifiche alla disciplina particolareggiata del RUE per il centro storico (né tanto meno al PSC), né prevederne deroghe.

Ad esempio, non si ritiene possibile quanto consentito dall'art. 4.1.6 che, sempre tramite progetto unitario di valorizzazione, ammette la modifica delle unità minime di intervento di cui all'art. 4.1.2, estendendo quanto già previsto dal RUE vigente, che si limitava alla possibilità di operare sole correzioni di errori materiali alle perimetrazioni delle unità minime di intervento (unità fabbricative) previo parere della CQAP.

Non si ritiene, infine, ammissibile l'equiparazione all'istituto della valutazione preventiva, come disciplinata dall'art. 21 della LR 15/2013 essendo, tra l'altro, le competenze del Comune limitate alla sola definizione dei contenuti della relazione che deve presentare il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del titolo abilitativo. La valutazione preventiva consente, infatti, di valutare l'ammissibilità dell'intervento con riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria di intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso stabilite dagli strumenti urbanistici e non può autorizzare interventi in deroga, i quali devono rientrare nella fattispecie prevista dall'art. 20 della L.R. 15/2013.

Si chiede di adeguare l'art. 4.1.6 alla presente riserva.

- per quanto attiene alla **Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)**:
  - visti i pareri di:
    - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Sede di Reggio Emilia, prot. n. 25558 del 3/11/2016, ad esito favorevole condizionato;
    - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Sezione di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Distretto di Reggio Emilia-Montecchio, prot. n. 29336 del 21/12/2016, ad esito favorevole condizionato;
  - preso atto che non sono pervenuti nei termini di legge i pareri degli altri soggetti competenti in materia ambientale interessati, tra cui quello della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara e che, con nota nostro prot. 30176 del 29/12/2016, il Comune di Reggio E. attesta che si è formato il silenzio assenso di cui all'art. 17-bis della L. 241/1990 e s.m.i.;
  - visto, infine, il Rapporto Istruttorio di Arpae - Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia acquisito agli atti, nostro prot. n. 29396 del 22/12/2016, il Responsabile del Procedimento propone di esprimere, Parere Motivato positivo ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006, relativamente alla VALSAT della Variante al RUE del Comune di Reggio Emilia adottata con delibera di C.C. n. 144 del 25/07/2016, a condizione che siano apportate le

misure di mitigazione e compensazione, nonché gli adeguamenti normativi di seguito riportati:

1. dovranno essere rispettate le condizioni contenute nei sopracitati pareri dell' Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Sezione di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Distretto di Reggio Emilia-Montecchio e dell' Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Sede di Reggio Emilia;
2. con riferimento a quanto previsto dall'art. 4.1.6 delle Norme di RUE in merito agli usi insediabili previa approvazione di un progetto unitario di valorizzazione, si chiede di prevedere tra i contenuti minimi di tale progetto una specifica valutazione delle ricadute sulle principali matrici ambientali coinvolte, analogamente a quanto previsto dall'art. 4.1.4 per gli usi soggetti a verifica di ammissibilità;

si ricorda che nella Dichiarazione di sintesi dovranno essere riportate considerazioni rispetto alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni derivanti dalle eventuali osservazioni accolte o parzialmente accolte;

Dato atto che:

- copia integrale della Variante approvata da parte del Consiglio comunale è trasmessa alla Provincia ed alla Regione;
- 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 alla presente deliberazione;

Visto il parere favorevole espresso dalla Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

## **DECRETA**

- di formulare, ai sensi dell'art. dell'art. 33 comma 1 e comma 4bis della LR 20/2000,



alla Variante al RUE del Comune di Reggio Emilia, adottata con deliberazione delibera di C.C. n. 144 del 25/07/2016 le riserve e le osservazioni di cui al precedente CONSIDERATO;

- di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione ambientale strategica (ValSAT) della suddetta Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, a condizione che siano apportate le misure di mitigazione e compensazione nonché gli adeguamenti normativi riportati nel precedente CONSIDERATO;
- 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;
- di dare atto che:
  - copia integrale della Variante approvata 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.

#### ALLEGATI:

- parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 30/12/2016

IL PRESIDENTE  
F.to MANGHI GIAMMARIA

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

(da sottoscrivere in caso di stampa)

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

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