

**DECRETO DEL PRESIDENTE  
N. 33 DEL 21/03/2024**

**OGGETTO**

VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "PRU IP-6 OSPIZIO" CON VALENZA DI PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA IN COMUNE DI REGGIO EMILIA. ESAME AI SENSI DELL'ART. 35 LR 20/2000, DELL'ART. 5 LR 19/2008 E VALUTAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 5 LR 20/2000, E ART. 12 COMMA 4 DEL D.LGS. 152/2006.

## IL PRESIDENTE

Premesso che:

- Il Comune di Reggio Emilia, con D.C. n. 18745 del 09/10/2018 ha approvato il PRU Ospizio, da attuarsi come piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 31 della LR 20/2000;
- il Comune di Reggio Emilia, ai sensi della previgente legge regionale urbanistica n. 20/2000, ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011 il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrati in vigore il 25/05/2011;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC);
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13/04/2015 è stata successivamente approvata la prima variante al POC, che ha modificato sostanzialmente il PRU\_IP-6 Ospizio precedentemente approvato;
- in data 25 giugno 2015 è stato sottoscritto tra il Comune di Reggio Emilia e la Società Conad Centro Nord l'accordo per la programmazione del POC con allegata la Scheda Norma dell'intervento PRU\_IP-6 OSPIZIO in variante al PRU approvato, che ne definisce lo schema urbanistico-edilizio e le prescrizioni attuative;
- alla data di scadenza dell'efficacia della prima variante al POC (23/04/2019) il PRU Ospizio non era adottato;
- per effetto della cessazione di efficacia del primo POC e della prima variante al POC, sulla base di quanto previsto dall'articolo 5 delle NTA del POC, il Comune ha comunicato ai proponenti l'impossibilità a procedere oltre nell'iter di approvazione dei PRU;
- Con sentenza N. 00191/2022 REG.PROV.COLL. N. 00204/2020 REG.RIC. Pubblicata il 01/07/2022 il T.A.R. Sezione di Parma ha annullato il provvedimento del Comune di Reggio Emilia del 6 ottobre 2020 e le Norme Tecniche di Attuazione del POC nella parte in cui prevedono che le previsioni del POC perdono efficacia qualora la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo non sia stato approvato e non anche semplicemente presentato;
- Il Consiglio di Stato, con ordinanza n.6760 del 16.9.2022 ha rigettato l'istanza di sospensiva- presentata dal Comune di Reggio Emilia;
- il Comune di Reggio Emilia, attesa l'esecutività della sentenza del TAR, con Delibera di Giunta Comunale n.206 del 13/10/2022 ha dato mandato al servizio Rigenerazione Urbana di riattivare i procedimenti relativi ai PUA respinti in base alla norma annullata, tra cui il procedimento del PRU in oggetto, ritenendo non ostativa la vigenza attuale della salvaguardia del PUG;
- in data 23/11/2022 il Comune ha comunicato al soggetto attuatore del PRU IP-6 l'intenzione di riattivare l'iter tecnico amministrativo per procedere all'adozione della variante al PRU Ospizio;
- con D.C.C. n. 172 del 27/07/2023 il Comune ha adottato la variante al programma di riqualificazione urbana denominato PRU-IP-6 Ospizio con valenza di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, aggiornato in recepimento delle lievi modifiche progettuali apportate in fase istruttoria;
- il Comune ha inviato alla Provincia gli elaborati costitutivi del Programma di Riqualificazione urbana denominato "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica, comprensivi del Rapporto ambientale preliminare redatto ai

sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, atti pervenuti in data 21/08/2023 prot. 29245. Con la medesima comunicazione è stata altresì convocata la Conferenza di servizi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000, per l'acquisizione dei pareri ed atti di assenso previsti dalla legislazione vigente;

- gli elaborati sono stati integrati in data 07/12/2023 prot. 40949, in data 26/01/2024 prot. 2300 e in data 21/02/2024 prot. 4940 e il Comune ha trasmesso i pareri pervenuti da parte degli Enti e dei soggetti competenti in materia ambientale nonché le osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione e deposito del PRU;

Dato atto che:

- per quanto riguarda la competenza provinciale in materia di verifica degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e di valutazione ambientale e strategica degli stessi e delle loro varianti, i Piani Attuativi (PUA) non in variante agli strumenti urbanistici sono soggetti alla valutazione ambientale (art. 5 LR 20/2000 e art. 12 D.Lgs. 152/2006), alla verifica di conformità ai contenuti del PSC e dei piani sovraordinati (art. 35 LR 20/2000) ed alla verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio (art. 5 LR 19/2008);
- il Responsabile del Procedimento del presente atto è l'arch. Maria Giuseppina Vetrone che ha predisposto l'istruttoria del Piano in esame;

Considerato che dal Rapporto ambientale preliminare e dagli elaborati del PRU emerge che:

- l'area del PRU IP-6 Ospizio è localizzata nel settore est della città lungo la via Emilia; a seguito della demolizione degli edifici preesistenti oggi l'area d'intervento si presenta inedita; risultano inseriti nel perimetro del PRU, ma non interessati da interventi, il Padiglione Busetti (sede AUSL) e il fabbricato che ospita alloggi per anziani comunali;
- il PRU IP-6 Ospizio è individuato dal Piano Urbanistico Generale vigente come Ambito di Riqualficazione Strategica;
- la superficie territoriale è pari a 51.770 mq; il progetto prevede di suddividere l'area oggetto di intervento in tre lotti (1, 2 e 3), mentre agli edifici esistenti del padiglione Busetti (sede AUSL) e degli alloggi per anziani comunali sono stati assegnati rispettivamente i lotti 5 e 4; il progetto prevede la realizzazione di:
  - struttura commerciale di vendita alimentare (lotto 1 fabbricato 1) con superficie di vendita pari a 2.499 mq;
  - negozi per il commercio di generi non alimentari con superficie di vendita pari a 750 mq (lotto 1 fabbricato 2);
  - esercizio commerciale di vicinato (lotto 1 fabbricato 3) con superficie di vendita pari a 250 mq;
  - Polo dei Servizi Territoriali e nuova Biblioteca comunale di quartiere (lotto 1 fabbricato 2), la cui superficie verrà ceduta al Comune;
  - altre funzioni di servizio e terziarie (lotto 1 fabbricati 1 e 2; lotto 2 fabbricati 4 e 5);

- parcheggi (lotto 1) con 320 posti auto pubblici e pertinenziali di uso pubblico in superficie e 334 posti auto pertinenziali interrati, per un totale di 654 posti auto;
- sistemazione stradale e riqualificazione della via Emilia lungo il fronte del PRU con realizzazione di una nuova rotatoria di accesso al comparto in corrispondenza di via Doberdò (già prevista negli strumenti urbanistici comunali);
- le principali differenze rispetto al PRU originario approvato nel 2006 ed alla versione inserita nella variante al POC del 2014/2015 riguardano i seguenti aspetti:
  - riduzione della potenzialità edificatoria, con una previsione attuale pari a 12.960 mq di superficie complessiva - di cui 11.860 per funzioni private e 1.100 mq per funzioni pubbliche (Biblioteca di Quartiere e Polo dei Servizi Territoriali) - anziché 24.849 mq di superficie utile consentiti nel PRU originario; come sopra richiamato, tale riduzione della capacità edificatoria, con mix funzionale dato da servizi terziari e commerciali invece che usi prevalentemente residenziali, era già stata prevista con l'inserimento del PRU nella Variante al POC approvata nel 2015;
  - previsione di un ulteriore spazio costituito da un'unità immobiliare di circa 300 mq adiacente alla Biblioteca da concedere in locazione al comune e da destinare a Casa della comunità Reggio est;
  - destinazione a verde pubblico del lotto 3 da cedere all'Amministrazione Comunale in luogo della previsione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e impegno al versamento, in luogo dell'urbanizzazione del lotto ERS, di una somma quale contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale nel prospiciente quartiere e nell'adiacente scuola per l'infanzia;
  - previsione di realizzare a carico del soggetto attuatore delle dotazioni territoriali destinate a funzioni pubbliche, ovvero la Biblioteca di Quartiere e il Polo dei Servizi Territoriali;
  - assetto planivolumetrico rimodulato, con sviluppo a piastra orizzontale composto da cinque blocchi tra loro collegati da percorsi porticati e ciclopedonali, con il fabbricato a maggiore altezza destinato a funzioni di servizio e terziarie posto verso la via Emilia;
- per quanto attiene le dotazioni ecologiche ed il verde pubblico, negli elaborati (Tavola n. 17, Tabella 6) è indicata una superficie servizi e verde pubblico (SVp) totale di 15.977 mq, comprensivi di 696 mq della strada di accesso al padiglione Busetti; le aree permeabili complessive risultano pari a 12.760 mq mentre le aree parzialmente permeabili risultano pari a 6.818 mq (Tavola n. 10); nella Relazione preliminare del verde (elaborato n. 31) e nelle planimetrie del verde (Tavola n. 18 e Tavola n. 18.1) si evidenzia che a fronte dei 358 alberi oggi esistenti, tra abbattimenti e sostituzioni e nuove piantumazioni, il progetto in termini quantitativi prevede la presenza di 492 alberi e 133 arbusti;
- nel Rapporto ambientale preliminare (elaborato n. 24), dove sono riprese anche le considerazioni e valutazioni contenute negli elaborati specialistici redatti per il progetto, rispetto ai temi ambientali considerati si evidenzia quanto segue:
 

*mobilità:*

  - attualmente l'area del PRU presenta un unico accesso veicolare, di cui si prevede il mantenimento, collocato sul margine ovest del comparto a servizio

del Padiglione Busetti e degli alloggi per anziani; oltre alla realizzazione della nuova rotatoria, il progetto prevede un accesso di emergenza ad est su via I Maggio e un ulteriore accesso dalla via Emilia destinato ai mezzi diretti all'area carico/scarico merci posta sul retro della struttura commerciale;

- per stimare i futuri impatti sulla mobilità è stata effettuata una campagna di rilevamento del traffico nel 2014 (in occasione dell'inserimento del PRU nel POC) e una ulteriore campagna di aggiornamento a fine settembre 2023, in corrispondenza dell'incrocio semaforico con via Doberdò dove è prevista la realizzazione della nuova rotatoria di accesso al comparto; i rilevamenti sono stati svolti il venerdì, ritenuto il giorno più gravoso per quanto riguarda i flussi generati da esercizi commerciali alimentari, con rilievi sia durante un'ora di morbida (dalle 16 alle 17) sia in un'ora di punta (dalle 18 alle 19);
- per lo stato futuro di progetto è stato stimato un totale di veicoli equivalenti nell'ora di punta indotto dalla realizzazione dell'intervento pari a 623 veicoli, che nel nodo viario considerato nell'ora di punta rappresenta un incremento pari a circa il 21% dei flussi attuali rilevati; i carichi generati e attratti dal nuovo ambito commerciale, terziario e servizi sono stati ripartiti sui singoli rami della nuova rotatoria in pari percentuale rispetto al flusso attuale rilevato, con i due rami della via Emilia che nell'ora di punta assorbono circa il 47% e 48% del carico stradale e via Doberdò che assorbe massimo il 5%;
- è stata effettuata una valutazione delle prestazioni operative della nuova rotatoria con l'analisi della capacità di carico e del livello di servizio, che risultano adeguati con un tempo di ritardo medio di 9,74 secondi ed un livello di servizio che si pone tra A e B;

#### inquinamento acustico:

- gli elaborati sono comprensivi di Documentazione di impatto acustico e valutazione di clima acustico (elaborato n. 28); il documento è stato redatto nel 2015 e in seguito aggiornato considerando il nuovo assetto planivolumetrico del comparto e riportando un ulteriore campionamento di lunga durata eseguito nel 2023;
- l'area in cui ricade il comparto è inserita in classe III "Aree di tipo misto", con limiti acustici pari a 60 dBA per il periodo diurno e 50 dBA per quello notturno; circa metà del comparto rientra all'interno della fascia B della linea ferroviaria Reggio-Sassuolo ai sensi del DPR n. 459/98, in cui sono ammessi livelli acustici non superiori a 65 dBA per il rumore derivante dal traffico ferroviario; il primo fronte edificato ricade inoltre nelle aree prospicienti la via Emilia, classificata ai fini acustici come strada di tipo Db (strada urbana di scorrimento) cui compete ai sensi del DPR n. 142/04 una fascia di pertinenza acustica di 100 metri sui due lati della carreggiata con limiti di 65 dBA diurni e 55 dBA notturni; il comparto confina con un edificio scolastico inserito in classe I posto all'incrocio tra via la via Emilia e via I Maggio;
- a seguito di misurazioni fonometriche e simulazioni modellistiche che hanno considerato le sorgenti sonore puntuali e lineari dell'intervento in progetto (UTA per climatizzazione, gruppi frigo, operazioni di carico/scarico merci, transiti di autovetture nel parcheggio, transiti di mezzi pesanti per il conferimento merci, aree di parcheggio collocate all'interno del PRU), tenuto conto di alcuni interventi di mitigazione riguardanti il posizionamento degli impianti tecnologici sul lato sud del comparto ed il posizionamento del punto di raccolta dei carrelli per la spesa, nello studio si conclude che l'assetto di PRU così come previsto

determina contributi acustici poco significativi sul clima acustico attuale (residuo) in corrispondenza dei ricettori considerati, in quanto si prevedono sempre rispettati sia il limite di immissione differenziale che il limite di emissione diurno/notturno proprio della classe acustica assegnata; alcune situazioni di superamento dei limiti di immissione sono imputabili interamente ai livelli di rumore stradale della via Emilia già presenti allo stato attuale (rumore residuo), in particolare per quanto riguarda la scuola "La Villetta" e il Padiglione Esquirol;

aspetti idraulici:

- per quanto riguarda il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, con riferimento al reticolo secondario di pianura l'area del PRU ricade nello scenario di pericolosità P2-M (alluvioni poco frequenti - tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) e nella classe di rischio R2 (rischio medio); nel Rapporto sono richiamate le caratteristiche progettuali dell'intervento in riferimento alle indicazioni contenute nella DGR n. 1300/2016;
- gli elaborati sono comprensivi di Relazione idraulica (elaborato n. 25) nella quale si evidenzia che il progetto prevede la realizzazione di due reti fognarie separate, una per le acque meteoriche e l'altra per le acque nere, entrambe allacciate al collettore esistente lungo la via Emilia e al collettore presente in via I Maggio; la Relazione è stata redatta nel 2015 e aggiornata nel 2023 con il ricalcolo della quota di superfici permeabili in progetto in considerazione delle modifiche planimetriche al PRU, con l'accorpamento del fabbricato n. 3, prima isolato, e l'eliminazione della previsione della quota di edilizia residenziale sociale nel Lotto 3 a favore della sua destinazione a verde pubblico, che hanno comportato la riduzione della superficie impermeabile; nella Relazione è contenuto il parere di Iren n. 793-P(U) del 30/11/2015 (prot. n. EM006951-2015-P) favorevole con prescrizioni in fase urbanistica allo schema di progetto per le opere fognarie del PRU IP-6;

inquinamento luminoso:

- nelle aree di parcheggio e viabilità interna al comparto si prevede l'utilizzo di lampade con ottica cut-off e sistemi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione negli orari notturni; nella relazione illuminotecnica che verrà redatta in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei singoli edifici si provvederà a dimostrare il rispetto dei limiti di legge per il contenimento dell'inquinamento luminoso, anche in relazione alle tipologie delle eventuali insegne luminose utilizzate nei singoli esercizi commerciali;

applicazione del metodo di calcolo Carbon Zero:

- gli elaborati sono comprensivi di uno specifico documento (elaborato n. 24a) nel quale è stato applicato il metodo di calcolo Carbon Zero con utilizzo del software elaborato dal Comune di Reggio Emilia per la stima delle emissioni attese di CO2 ed il calcolo delle unità arboree necessarie alla compensazione o il valore economico da corrispondere;
- nella relazione è riportata la sintesi dei risultati a seguito dell'applicazione del metodo Carbon Zero per ogni singolo edificio previsto all'interno del PRU (tabella a pagina 5), dalla quale emerge che:
  - complessivamente si hanno 331 tonnellate/anno per 20 anni di emissioni di CO2 equivalente, da compensare con la piantumazione di 2.204 alberi in aggiunta a quelli già previsti dal progetto oppure con la corresponsione di 33.050,9 Euro per l'acquisto di crediti di carbonio;

- con la messa a dimora di 760 unità arboree in aggiunta a quanto già previsto dal progetto si potranno compensare ogni anno 114 tonnellate di CO2 per il controvalore in 20 anni di 11.400 Euro;
- il residuo di emissioni da compensare risulta pari a 217 tonnellate/anno per un controvalore in acquisto di crediti di carbonio per 20 anni pari a 21.650,90 Euro;
- nella relazione si precisa che qualora in sede di progettazione esecutiva degli edifici si realizzassero edifici di classe superiore alla classe B (DGR n. 1366/2011) e/o si installassero fonti rinnovabili in quantità tali da coprire buona parte del fabbisogno energetico, si avrebbe un significativo calo del numero di alberi richiesti per la compensazione o del valore dei crediti di carbonio da acquistare;
  - nello Schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del PRU, all'art. 25 "Sistemazione, piantumazione e arredo del verde pubblico", si prevede, tra le opere fuori comparto a carico del Soggetto Attuatore, la piantumazione di 760 piante nel Parco degli Ippocastani e in quota parte nel rione Don P. Borghi o in altre aree limitrofe di proprietà comunale, da concordare con il Comune in fase di rilascio del Permesso di Costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e che la piantumazione di tali piante esonera il Soggetto Attuatore dal versamento del contributo per l'acquisto di crediti di carbonio Carbon Zero, ma obbliga lo stesso Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipula della convenzione, a versare un contributo per il costo di irrigazione e manutenzione per tre anni;
- gli elaborati sono comprensivi di Relazione di verifica della potenzialità archeologica (elaborato n. 30), volta ad analizzare il contesto archeologico dell'area interessata dal PRU IP-06, dalla quale emerge che;
  - il progetto si colloca lungo la via Emilia, tutelata dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica come "via Emilia e strade romane oblique", ed interferisce con la necropoli di Villa Ospizio-Ca' Bianca, tutelata come "area di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti" di categoria b2;
  - le azioni di scavo nell'ambito del PRU possono determinare l'emersione di depositi archeologici ben conservati soltanto nelle aree ancora non interessate da trasformazioni recenti, che ne hanno già determinato l'asportazione totale o parziale;
  - in sede di progetto definitivo si prevede la realizzazione di saggi di verifica della potenzialità archeologica; in proposito si veda il sotto richiamato parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 28887 del 20/10/2023;

Visti i pareri di:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2024/17118 del 29/01/2024; parere favorevole alle seguenti condizioni inerenti l'inquinamento acustico:

- “1. Le attività di carico e scarico delle merci per le attività commerciali potranno essere effettuate solo nel periodo diurno, ovvero dalle 06:00 alle 22:00. Considerato che viene richiamata la presenza di una schermatura data da un muro in direzione del ricettore scolastico “Elsa Morante” non individuabile nelle tavole di progetto, si fa presente che dovrà essere presente tale o analoga schermatura qualora fosse stata inserita anche nel modello previsionale per la verifica del rispetto dei limiti acustici.*
  - 2. A seguito degli usi futuri effettivi dei fabbricati, l’installazione di impianti e/o sorgenti sonore significative (compresi eventuali impianti di condizionamento) nonché la variazione di quanto già previsto nella previsione presentata, dovrà avvenire previa verifica dell’impatto acustico che le stesse andranno a determinare presso i recettori circostanti esistenti o futuri, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla zonizzazione acustica comunale.*
  - 3. Dovranno essere attuati gli interventi di mitigazione previsti nella documentazione di impatto acustico.*
  - 4. Dovrà essere adottata la variante alla classificazione acustica secondo quanto sopraindicato, in riferimento ai blocchi 4 e 5, all’area di parcheggio e al padiglione Busetti”;*
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0125193 del 10/10/2023; parere favorevole a condizione che sia rispettato quanto segue:
    - 1. Gli spazi verdi ed parchi urbani attrezzati siano mantenuti in buone condizioni di qualità, pulizia e manutenzione ponendo particolare attenzione alla tipologia dell’arredo urbano accessibile anche alle fasce deboli della popolazione, l’insieme di tali funzioni è un’attrattiva dal punto di vista sociale.*
    - 2. Le essenze erbacee, arboree e arbustive da piantumare dovranno avere una spiccata capacità di captazione delle sostanze inquinanti, tale scelta dovrà essere ampliata a specie che hanno evidenziato, oltre alle capacità di mitigazione ambientale sopra richieste, anche un’elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bioclimatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idroesigenti.  
L’azione concomitante della messa a dimora di piante ed arbusti adulti oltre all’attenzione nella ricerca di materiali costruttivi sia per gli edifici che per le pavimentazioni sono caratteristiche che serviranno anche per contrastare il fenomeno dell’isola di calore, in adesione con le politiche esistenti del comune di Reggio Emilia (urbanproof, PUMS, Biciplan, ecc...).*
    - 3. Tutti gli innesti / intersezioni con gli altri assi viari (rotatoria) dovranno prevedere corsie privilegiate (e relativa segnaletica) in sicurezza per le utenze deboli.*
    - 4. Dovrà essere prevista una zona dedicata al parcheggio delle biciclette.*
    - 5. All’interno della zona del supermercato dovrà essere evidenziata un’area dedicata alla raccolta dei rifiuti, si ricorda che deve essere recintata, su pavimentazione lavabile e disinfettabile.*
    - 6. Ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi edilizi con piani interrati o seminterrati) deve essere valutata da tecnici competenti e deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati, al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque”.*



Nel parere si ricorda inoltre l'importanza dei percorsi esterni che sono essenziali per garantire a tutti un'agevole mobilità. E' necessario prestare attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere. La pavimentazione deve essere coerente e compatta, antiscivolo e uniforme;

- Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n. 252392 del 26/10/2023 del 21/09/2023, ad esito favorevole nella fase urbanistica per la realizzazione del PRU;
- IRETI, prot. n. RT012853-2023-P del 28/09/2023 parere favorevole di fattibilità con riferimento alle opere fognarie, nel parere si segnala che il futuro progetto edilizio dovrà essere redatto conformemente alle specifiche tecniche aggiornate di IRETI;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 28887 del 20/10/2023; parere espresso in riferimento agli aspetti di tutela archeologica in cui si conferma il parere espresso nel 2014 in sede di POC e si ritiene necessario che vengano eseguite verifiche archeologiche preliminari, nella forma di sondaggi a campione nell'area tali da poter documentare la stratigrafia presente nell'area di progetto;
- Aeronautica Militare, Comando 1<sup>a</sup> Regione Aerea, prot. n. 20532 del 18/09/2023 Nulla Osta relativamente agli aspetti demaniali di interesse della F.A. scrivente all'esecuzione dell'intervento in progetto;
- Snam Rete Gas, Centro di Reggio Emilia, prot. n. 324 del 08/09/2023, in cui si segnala che le opere ed i lavori in progetto non interferiscono con impianti di proprietà di Snam Rete Gas;
- Ministero dell'Interno, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, prot. n. 17185 del 17/10/2023 parere di massima favorevole, ferma restando l'attivazione delle procedure di Prevenzione Incendi di cui al DPR n. 151/2011, secondo le modalità previste dal DM 07/08/2012.

Viste inoltre le note e comunicazioni di:

- Regione Emilia-Romagna, Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni, in atti del Comune di Reggio Emilia al prot. n. 223533 del 21/09/2023, in cui si rileva che lo scrivente Servizio regionale non ha, per legge, competenze da esprimere nel procedimento in esame e che conseguentemente in nessun caso possono ricollegarsi gli effetti previsti dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 alla mancata partecipazione alla Conferenza di servizi per la raccolta dei pareri degli Enti convocata dal Comune;
- Ferrovie Emilia-Romagna srl, prot. n. 4806 del 30/08/2023, in cui si prende atto che la Variante al PRU interessa aree che risultano ubicate a una distanza superiore a 30 metri dalla rotaia più vicina e quindi all'esterno della fascia di rispetto ferroviaria di cui al DPR n. 753/80 art.49 e non risulta interessare aree ferroviarie in gestione

a FER, e si rileva che FER non ha titolo e competenze per esprimere il parere di merito sull'intervento da realizzare;

- e-distribuzione spa, prot. n. 1019025 del 19/09/2023, che provvede all'invio delle tavole aggiornate delle reti elettriche 15 kV necessarie per soddisfare la futura elettrificazione del comparto in progetto; l'aggiornamento del progetto si rende necessario sia per adeguare la vecchia tavola del 2015, sia per integrare l'intervento al piano di investimenti PNRR che consentirà l'aumento della resilienza della rete elettrica nel comune di Reggio Emilia;

Visti infine:

- il parere della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 12/03/2024 ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale, ad esito favorevole;
- il Rapporto Istruttorio di Arpae - Servizio Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, PG/2024/0045772 del 08/03/2024, che ritiene non emergano dalla variante in esame ulteriori elementi tali da far prevedere effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla sua attuazione, a condizione di rispettare specifiche prescrizioni;

CONSIDERATO che il Responsabile del Procedimento propone:

- di formulare le seguenti osservazioni alla Variante al Programma di Riqualficazione urbana denominato "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica in merito alla conformità del PUA con il PSC e i piani sovraordinati, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000:

#### Osservazione 1

al fine di rispettare il livello comunale delle complessive previsioni commerciali in fase di approvazione del PRU si chiede di verificare i contenuti degli elaborati presentati e di modificarli secondo le seguenti indicazioni e prescrizioni:

1. eliminare l'accostamento dell'edificio dell'esercizio commerciale di vicinato dalla media struttura di vendita;
2. verificare che la ST dedicata alle funzioni commerciali comprensiva dei relativi spazi di carico e scarico, standard di verde e parcheggi sia inferiore a 2,5 ha;
3. porre attenzione alle quote di superfici destinate ad attività paracommerciali, attività ricreative ed altri servizi complementari (art. 1.8 DGR 1253/99) in quanto tali usi, unitamente a quanto già insediato, concorrono a rendere l'area "specialmente dedicata al commercio" e quindi trasformare l'aggregazione di medie strutture di vendita in Area Commerciale Integrata, sottratta alla competenza comunale;

4. eliminare l'incongruenza presente nella tavola 14 piano primo in riferimento alla possibilità di insediare la funzione "commercio di vicinato non alimentare" in adiacenza alla biblioteca (funzione non prevista dal POC), in quanto tale superficie, pari a 300 mq, verrà data in locazione al Comune per l'implementazione della biblioteca e pertanto dovrà avere un uso coerente con la funzione da insediare come da impegni convenzionali assunti;

#### Osservazione 2

in relazione alla prevista rotazione dei parcheggi pubblici, occorre individuare precisamente le funzioni, e la relativa consistenza, dedicate alle attività serali/notturne che rendono possibile l'utilizzo alternato dei parcheggi, rammentando che tale individuazione deve essere contenuta nella convenzione urbanistica e/o negli atti unilaterali d'obbligo che impegnano i futuri utilizzatori;

#### Osservazione 3

al fine di verificare la disponibilità per ogni funzione insediata (compresi i lotti 4 e 5), della dotazione richiesta di parcheggi pubblici sarà necessario dare evidenza negli elaborati del rispetto dei sopracitati standard;

- di escludere, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, la Variante al Programma di Riqualificazione urbana denominato "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica in Comune di Reggio Emilia dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto, stante le informazioni disponibili agli atti alla data odierna, non sono attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla sua attuazione a condizione che sia rispettato quanto segue:
  1. la tavola 17 contiene la ripartizione delle zone funzionali e la quantificazione delle rispettive superfici, cui le norme del POC attribuiscono indici di permeabilità differenziati. Poiché all'interno di tali zone funzionali sono previste anche superfici parzialmente permeabili, rappresentate in TAV. 10, è necessario che venga garantita per ciascuna zona la permeabilità minima richiesta dal piano;
  2. il percorso dei mezzi di approvvigionamento rappresentato in Tav. 19 è riferito unicamente alla media struttura di vendita alimentare. Si chiede di valutare che i flussi dei mezzi di approvvigionamento diretti alle altre strutture commerciali non generino criticità nei punti di immissione e uscita sulla via Emilia;
  3. nelle successive fasi di progettazione dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni riportate nei pareri di:
    - Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, prot. n. PG/2024/17118 del 29/01/2024;
    - Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2023/0125193 del 10/10/2023;
    - IRETI, prot. n. RT012853-2023-P del 28/09/2023;
    - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 28887 del 20/10/2023;

- Ministero dell'Interno, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, prot. n. 17185 del 17/10/2023;
4. con riferimento al metodo di calcolo previsto dal progetto Carbon Zero per la stima del bilancio delle emissioni di CO2 derivanti dai fabbisogni energetici termici ed elettrici dei fabbricati previsti dal PRU, per la compensazione della quota residua di CO2 (stimata in questa fase pari a 217 tonnellate/anno e riportata in tabella a pagina 5 dell'elaborato 24a) che potrà essere determinata in fase di progettazione edilizia dei singoli edifici, quando saranno definite le soluzioni progettuali e le scelte impiantistiche idonee per raggiungere determinate prestazioni - considerate le strategie di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici ed il contesto urbano in cui si inserisce l'intervento - si chiede di escludere o comunque ridurre al minimo l'opzione di acquisto di crediti volontari di emissione privilegiando, ai fini della compensazione, la realizzazione di concrete misure operative, rappresentate da soluzioni verdi di tipo naturalistico, che prevedano ad esempio ulteriori interventi di piantumazione di essenze arboree, da attuare sia all'interno che all'esterno del comparto di intervento in accordo con l'Amministrazione Comunale, visti anche i requisiti di inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico/ambientale contenuti nella Scheda norma del POC.
- di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

CONSIDERATO infine che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 19 novembre 2015 fra la locale Prefettura e il Comune di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, l'Amministrazione comunale procede alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;

Visto il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile e Patrimonio in sostituzione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale, temporaneamente assente;

## **DECRETA**

di escludere, ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, la Variante al Programma di Riqualificazione urbana denominato "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica in Comune di Reggio Emilia dalla Valutazione

Ambientale Strategica (VAS), in quanto si ritiene che gli interventi non determineranno impatti significativi negativi sull'ambiente, a condizione che sia osservato quanto indicato nel precedente "CONSIDERATO";

di formulare le osservazioni riportate nel precedente "CONSIDERATO", ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000;

di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

di dare atto che:

- a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
- in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 19 novembre 2015 fra la locale Prefettura e il Comune di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, l'Amministrazione comunale procede alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli;

di dare altresì atto che:

- copia integrale dei piani approvati da parte del Consiglio Comunale è trasmessa alla Provincia e alla Regione;
- l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
- il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

ALLEGATI:

- Rapporto ambientale ARPAE-SAC
- Pareri degli Enti ambientali
- Parere di regolarità tecnica.

Reggio Emilia, lì 21/03/2024

IL PRESIDENTE  
F.to ZANNI GIORGIO

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 .....