



DECRETO DEL PRESIDENTE N. 137 DEL 06/07/2018

OGGETTO

ESAME DELLA VARIANTE AL PSC DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA PER LA RAZIONALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI COMMERCIALI, FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE DELLA CITTÀ STORICA. ESPRESSIONE DELLE RISERVE ED OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 32 L.R. 20/00

IL PRESIDENTE

Premesso che:

In data 09/03/2018, nostro prot. 5416, il Comune di Reggio Emilia ha inviato alla Provincia gli elaborati della Variante al PSC e al RUE ai sensi degli artt. 32, 33 comma 4 e 34 della L.R. 20/2000 inerenti la razionalizzazione delle previsioni commerciali finalizzate alla valorizzazione della città storica; la Variante è stata adottata con Del. di C.C. n. 18 del 12/02/2018; unitamente a questi ha trasmesso lo schema di variante all'Accordo territoriale per i poli funzionali ricadenti nella "Area Nord" nel territorio comunale di Reggio Emilia;

Dato atto che il Responsabile del Procedimento del presente atto è il dott. urb. Renzo Pavignani che ha predisposto l'istruttoria del Piano in esame;

Constatato che

il Comune di Reggio Emilia con la presente Variante al PSC e RUE dichiara di assumere l'obiettivo di razionalizzazione l'offerta commerciale presente all'interno del territorio comunale, con la motivazione di garantire una offerta potenziale maggiormente rispondente e compatibile con le reali necessità e con le peculiarità di accessibilità e mobilità urbana dei contesti di riferimento, oltre che con le caratteristiche ambientali e territoriali;

conseguentemente, con deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 01/12/2016 sono stati approvati, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000, il Documento Preliminare, la ValSAT preventiva - Rapporto preliminare ambientale, nonché l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo; elaborati trasmessi alla scrivente Provincia in data 03/01/2017, prot. 113;

la Conferenza di Pianificazione si è aperta il giorno 18/01/2017 e si è conclusa il 18/07/2017 (sospesa tra il 28/02/2017 e il 12/06/2017) e nell'ambito della stessa la Provincia con Decreto del Presidente n. 102 del 07/07/2017, ha espresso il proprio contributo sugli elaborati presentati;

il Comune di Reggio Emilia ha quindi adottato la Variante al PSC e al RUE inerente la razionalizzazione delle previsioni commerciali finalizzate alla valorizzazione della città storica, con Delibera di C.C. n. 18 del 12/02/2018;

la Variante al PSC assume le seguenti scelte di pianificazione:

- riduzione delle potenzialità commerciali fuori dall'ambito del centro storico, in termini di superficie di vendita, modificandone al contempo la tipologia, rispetto a quanto originariamente previsto dal PSC 2011, contenendo la possibilità di realizzare aggregazioni di commercio di vicinato, ovvero centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato, che rappresentano il maggior concorrente dell'offerta commerciale insediata in centro storico;
- segnatamente, si limitano le possibilità di insediamento di attività commerciali alle strutture di vendita e forme di aggregazione che non assumano una rilevanza sovracomunale ai sensi del PTCP, escludendo la possibilità di insediamento di centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato, aggregazioni di strutture di vendita, negli ambiti di riqualificazione AR-4 (Gardenia), AR-8 (Mirabello, ex Polveriera, via Melato), AR-9 (via Emilia, via Turri, zona stazione) e AR-10 (Santa Croce);
- si prevede per l'Ambito di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia (AR20), al fine di alleggerire il carico insediativo, di consentire l'insediamento di superfici di vendita non superiori ai 1.500 mq (strutture di vendita medio-piccole), rispetto agli attuali 2.500 mq

(strutture di vendita medio-grandi), eliminando inoltre la possibilità di insediamento di centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato, medio grandi strutture di vendita e aggregazioni di medie strutture di vendita;

- con riguardo all'Area Nord si riducono le potenzialità connesse agli Ambiti di Riqualficazione delle frazioni AR-6 (Pieve Mirandola – frazione suburbana), AR-12 (Roncocesi) e AR-13 (Cadè) 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);
- si individuano, inoltre, quattro ambiti, già con funzioni commerciali di rilievo comunale, in cui prevedere l'insediamento di una sola grande struttura di vendita non alimentare (previo trasferimento di attività commerciale di medio grande struttura di vendita autorizzata alla vendita di prodotti del settore non alimentare presente sul territorio comunale), ai sensi dell'art. 18 comma 2 del PTCP (ovvero fino a 4.500 mq di SV NA);
- relativamente al Polo funzionale PF-4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) e ex-Officine Reggiane" la variante conferma il carattere del PF-4, quale luogo della ricerca ed innovazione, e prevede una limitazione delle previsioni commerciali, escludendo insediamenti a forte potenziale attrattivo e in particolare centri commerciali, gallerie o complessi commerciali di vicinato, contenendo le potenzialità commerciali entro la soglia delle strutture e delle aggregazioni di livello comunale (entro i 3.500 mq di Sv); viene quindi anche eliminata la possibilità di insediamento di strutture di vendita di livello sovracomunale (C) nel Polo funzionale PF4;
- la riclassificazione dell'ambito di nuovo insediamento per funzioni residenziali e miste "ANS1" in località San Prospero (compreso tra viale Morandi e via Gramsci), ad ambito produttivo, considerata la forte caratterizzazione terziaria di viale Morandi;
- in ultimo, la Variante opera la riclassificazione ad ambiti consolidati, di ambiti di trasformazione oggetto di PUA (Piani Urbanistici Attuativi) o PPC (Progetti Planivolumetrici Convenzionati), approvati dall'entrata in vigore del PSC e con convenzioni già stipulate; per contro, riassoggetta a programmazione operativa quegli ambiti consolidati, oggetto di PUA o PPC approvati dall'entrata in vigore del PSC, ma le cui convenzioni non sono state stipulate, operando le corrispondenti modifiche del perimetro del territorio urbanizzato;

nell'ambito della presente Variante è altresì ricompresa la proposta di modifica all'Accordo territoriale per l'attuazione dei Poli Funzionali ricadenti nella "Area Nord" approvato, rispettivamente con delibera di Giunta Provinciale n. 63 del 01.03.2011 e delibera di Consiglio Comunale PG. n. 5167/70 del 05.04.2011, limitatamente al polo funzionale PF4 "Stazione ferroviaria, Centro Intermodale (CIM) ed ex Officine Reggiane", che opera un aggiornamento in ordine alle funzioni previste nel suddetto polo e all'inserimento delle modifiche necessarie per l'adozione della Variante stessa;

Constatato, altresì, che

con riferimento alla proposta di variante all'Accordo territoriale, vista anche l'adozione della Variante specifica al PTCP con Del. di C.P. n. 2/2018 che interviene a semplificare ed aggiornare le disposizioni che regolano la pianificazione degli insediamenti commerciali con ricadute sull'Accordo territoriale citato e tenuto conto che la Variante al PTCP si trova oggi in fase di conclusione dell'iter di approvazione, ai fini di un migliore coordinamento degli atti, si ritiene opportuno procedere all'approvazione della suddetta proposta di variante all'Accordo territoriale nell'ambito del provvedimento di rilascio dell'Intesa sulla Variante al PSC in esame, ai sensi dell'art. 32, comma 10 della L.R. 20/2000.

Atteso che

- ai sensi dell'art. 32 "Procedimento di approvazione del PSC" della L.R. 20/2000 la Provincia può sollevare riserve in merito alla conformità dei PSC agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale, limitatamente agli ambiti delle materie di pertinenza dei piani stessi;
- la Provincia, ai sensi dell'art. 5 (come modificato dalla LR n. 6/2009) della LR 20/2000, è l'autorità competente alla valutazione ambientale dei piani urbanistici comunali; tuttavia, nel caso in oggetto, la valutazione ambientale è espressa nell'ambito dell'intesa di cui al comma 10 dell'art. 32 della L.R. 20/2000;
- la Provincia, come gli altri soggetti pubblici e privati, ha la facoltà di formulare osservazioni e proposte;

Atteso altresì che:

- dal 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato la L.R. 20/2000;
- la proposta di Variante al PSC in esame essendo stata avviata con Del. di Giunta Comunale n. 231 del 01/12/2016, precedentemente alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017, può completare l'iter di approvazione secondo quanto previsto dalla previgente L.R. 20/2000, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della nuova legge urbanistica regionale.

Rilevato inoltre che, unitamente agli elaborati della Variante al PSC, il Comune ha trasmesso alla scrivente Provincia anche gli elaborati della connessa Variante al RUE, l'espressione delle riserve e della valutazione ambientale sul RUE è logicamente conseguente all'assetto definitivo del PSC, da conseguire con l'intesa della Provincia e pertanto la Variante al RUE sarà esaminata in sede di Intesa al PSC;

CONSIDERATO che:

svolta l'istruttoria, il Responsabile del Procedimento propone di esprimere le seguenti riserve ed osservazioni, che si condividono:

La Variante in esame negli artt. 5.3 (città storica), 5.5 (ambiti da riqualificare - fatta eccezione per l'ambito AR 19 - Mancasale), 5.6 (ambiti per nuovi insediamenti urbani), 5.7 (ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi) e negli elaborati P4.1b e P4.1c, nel ridefinire le funzioni insediabili commerciali, non distingue sempre tra macro settori merceologici ammessi, alimentare e non alimentare.

Sia il PTCP, che la D.C.R. n. 1253/1999 al punto 1.1, richiede ai Comuni di articolare, nei propri strumenti di pianificazione, le *"indicazioni e le norme relative alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali e ai due settori merceologici definiti nel D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114...."*

Riserva 1

Si chiede di specificare, dove non articolato, anche il macro settore merceologico ammesso nei diversi ambiti.

All'art. 4.1. delle Norme di attuazione del PSC si modifica il comma 10 prevedendo che, all'interno della città storica, l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita, centri commerciali di vicinato, gallerie o complessi di vicinato, sia ammissibile nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale definito dal RUE, eliminando la previsione di assoggettamento a programmazione

operativa.

Riserva 2

Tenendo conto che, ai sensi dell'art. 30, comma 8, lett. a) della L.R. 20/2000, il POC può assumere valore ed effetti di PVC e che all'art. 5.3 "Interventi di riqualificazione della città storica" delle norme di PSC, si stabilisce che spetta al POC programmare, nell'ambito di un PVC, l'insediamento di aggregazioni di medie strutture di vendita nella città storica, e che le medio-grandi strutture di vendita devono essere attuate mediante PUA, si ritiene necessario mantenere (anche solo per il periodo transitorio stabilito dalla L.R. 24/2017) il riferimento al POC, peraltro strumento più idoneo del RUE, per attuare interventi di valorizzazione commerciale.

All'art. 5.4 si estende la possibilità di insediamento di nuove medio piccole strutture di vendita alimentari, negli ambiti specializzati per attività produttive in essere (ASP), previo inserimento in POC; le medie piccole strutture di vendita alimentari sono infatti oggi ammesse solo se già presenti. Inoltre, all'art. 4.3, comma 4 si elimina il richiamo alle aggregazioni di rilevanza comunale.

Riserva 3

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 18, comma 3 del PTCP (confermato nella Variante specifica adottata con Del. di C.P. n. 2/2018), si chiede di esplicitare all'art. 5.4, comma 1, che tali strutture di vendita dovranno ascrivere alle strutture di vendita di rilevanza comunale ai sensi dell'art. 23 (ibidem), così anche si chiede di mantenere il richiamo alle strutture di rilevanza comunale all'art. 4.3, comma 4, che è stato eliminato.

Per quanto riguarda gli ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP N) ubicati nelle frazioni o gravitanti sull'asse della via Emilia, la Variante opera una riduzione della potenzialità commerciale per la tipologia dei centri commerciali di vicinato e modifica la tav. P4 con l'individuazione puntuale di tali ambiti (ASP N), in cui è ammessa una sola medio-piccola struttura di vendita.

In relazione alla direttiva di cui all'art. 23, comma 2 delle Norme di attuazione del PTCP ed ai sensi della DCR 1253/1999, punto 4.2. le medie strutture di vendita non sono ammesse in localizzazioni isolate, non dotate di adeguata viabilità di accesso (la DCR 1253/1999 fa riferimento alla viabilità urbana di scorrimento e di quartiere).

A tal riguardo le modifiche introdotte alla tav. P4 non sempre paiono rispettare i criteri localizzativi summenzionati. Segnatamente, alcuni ASP N ubicati nelle frazioni non risultano serviti da una accessibilità idonea, né tali criticità risultano esaminate puntualmente dalla ValSAT e definite misure di adeguamento infrastrutturale conseguenti:

ASP-N in prossimità di Roncocesi, in ampliamento ad ovest del modesto tessuto produttivo esistente lungo via G.Rinaldi;

ASP-N, ubicato a ridosso della frazione di Roncocesi a sud di via Carlo Marx;

ASP-N ubicato a Cella, lungo via D.Spaggiari.

Riserva 4

Si chiede di verificare la rispondenza ai criteri sopracitati, tenendo anche della richiesta di articolare i settori merceologici, e rivalutare in conseguenza tali scelte.

Con riguardo ai restanti ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP N), la Variante in esame, diversamente dagli ASP N di cui al punto precedente (ambiti gravitanti sulla via Emilia e o ubicati nei centri frazionali), introduce, rispetto al PSC vigente, la possibilità di insediamento di medio-grandi strutture, in luogo dei centri commerciali di vicinato.

Tuttavia, nell'elaborato di ValSAT la scheda relativa agli ASP N contempla solo la riduzione delle possibilità insediative negli ASP N delle frazioni - via Emilia, mentre non si riscontrano valutazioni di sostenibilità in merito all'inserimento di una nuova tipologia di vendita (medio-grandi nei restanti ASP N).

Riserva 5

L'art. 23 delle NA del PTCP richiede che i Comuni, in sede di ValSAT, verifichino che sussistano "*le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi*" (come modificato nella Variante specifica adottata con Del. C.P. 2/2018); si chiede pertanto di integrare la ValSAT tenendo conto

dei criteri localizzativi stabiliti dalla normativa vigente.

L'art. 5.1, comma 9 stabilisce che all'interno di uno dei seguenti ambiti: ASP via Città di Cutro , ASP via del Chionso, ASP_N1-20 via Gramsci e ASP_N1-37 viale Martiri di Piazza Tien An Men (art.5.4 e art.5.7 – individuati nella Tavola P4), il POC può programmare solamente una unica grande struttura di vendita non alimentare (nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art.18 comma 2 e 3 delle NA del PTCP vigente). L'inserimento in POC è tuttavia vincolato al trasferimento di una autorizzazione di attività commerciale di medio-grande struttura di vendita, vigente alla data di adozione delle presenti norme, per la vendita di prodotti del settore non alimentare e presente sul territorio comunale, e la programmazione di tale struttura di vendita in POC sancisce contestualmente la decadenza del diritto relativo alla possibilità di ulteriori trasferimenti nei restanti ambiti.

Riserva 6

Si chiarisca meglio che una volta inserito in POC uno dei quattro ambiti elencati all'art. 5.1, comma 9 del PSC, decade non solo la *“possibilità di ulteriori trasferimenti nei restanti ambiti”*, ma la potenzialità stessa per grandi strutture di vendita stabilita dalla Variante al PSC per ciascun ambito restante, come ben espresso a pag. 13 della Relazione di variante.

Si rammenta, infine, che il vincolo al trasferimento di una struttura di vendita esistente nel territorio comunale, *sic et simpliciter*, pare in contrasto con i principi sanciti dalla nota Direttiva Bolkestein; si chiede pertanto di esplicitare, come peraltro fatto nel Documento preliminare della Variante in esame, le ragioni urbanistico-ambientali connesse alla necessità di trasferire detta struttura di vendita esistente.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 20/2000 ed ai sensi dell'art. 25 comma 3 della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017) al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi tra cui le infrastrutture per la mobilità; ovvero al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscono la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, già programmate o esistenti (o l'entrata in esercizio di infrastrutture in corso di costruzione nell'accezione della nuova LUR).

La Variante in esame stabilisce, per alcune previsioni, condizioni aventi il valore di cui sopra (precipuamente interventi sul sistema delle infrastrutture per la mobilità: ad esempio, per l'ambito ASP N 1-37 Viale Martiri di Piazza Tien An Men la grande struttura di vendita potrà essere programmata solo una volta completata la tangenziale Nord, ovvero la realizzazione di un nuovo svincolo con la tangenziale Nord per l'ambito ASP3 – via del Chionso).

Tuttavia, gli interventi di infrastrutturazione sono descritti nell'elaborato di ValSAT, mancando quando trattasi di nuove opere, di una adeguata rappresentazione cartografica, anche ideogrammatica, come nel caso dell'ambito ASP 3 – via del Chionso.

Osservazione 1

Considerato che l'insediamento di una grande struttura di importanza locale richiede l'inserimento in POC e la predisposizione di un PUA si ritiene opportuno, analogamente a quanto rappresentato per altri ambiti oggetto di riclassificazione da parte della presente Variante, redigere una scheda d'ambito per l'ASP 3 – via del Chionso, atta a definire uno schema funzionale per indirizzare la trasformazione e le opere collegate.

Analoghe considerazioni si avanzano anche per l'ambito Asp 1 – via Città di Cutro, ove, anche in considerazione delle prescrizioni contenute nella ValSAT in ordine agli adeguamenti delle infrastrutture per la mobilità, si ritiene opportuno mantenere, aggiornandola, la scheda d'ambito.

Osservazione 2

Relativamente alla previsione inerente una grande struttura di vendita di importanza locale, si chiede, altresì, di meglio allineare la norma di cui all'art. 5.1 comma 9 della NA del PSC, che

richiama, sotto la voce "mobilità e accessibilità", il generico rimando all'effettuazione di verifiche della capacità trasportistica in fase operativa-attuativa (così anche l'elaborato P4.1.c) coordinandola con quanto indicato nelle schede di ValSAT: ad esempio, per l'ambito ASP N1-37 è esplicitamente prevista la subordinazione della programmazione in POC della grande struttura di vendita al completamento dell'intero tratto di tangenziale Nord. Tale condizione non è tuttavia né riportata all'art. 5.1 comma 9, né nell'elaborato P4.1.c contenente le schede norma per gli ambiti di nuovo insediamento.

Dato atto che:

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

DECRETA

di formulare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 20/2000 le riserve ed osservazioni di cui al 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 alla presente deliberazione, 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:

- l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
- il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione.

Allegato
parere di regolarità tecnica

Reggio Emilia, lì 06/07/2018

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