

Comitato Urbanistico di Area Vasta
Provincia di Reggio Emilia
L.R. 24/2017

seduta conclusiva del 3 luglio 2020

per l'esame del

Piano Urbanistico Generale (PUG) Comune di Reggiolo adottato con DCC n. 23 del 10 aprile 2019.

Il giorno 3 luglio 2020 presso la Provincia di Reggio Emilia, piazza Gioberti n. 4, convocato in modalità di video-conferenza con lettera prot. 13477 del 15/06/2020 si è riunito alle ore 10.30 il Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia al fine di esprimere il proprio parere ai sensi dell'art. 46, comma 2 della L.R. 24/2017.

Richiamate la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" - articoli 46 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 954/2018;
e, altresì:

- il Decreto del Presidente n. 224/2018 recante "Legge regionale 24/2017 articolo 47 - istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia (CUAV-RE)";
- il disciplinare sul funzionamento del CUAV-RE allegato al suddetto decreto;
- il Decreto del Presidente n. 196/2019 recante "Integrazione al decreto del presidente n. 224 del 18/09/2018, legge regionale n. 24/2017, art. 47, istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta della provincia di Reggio Emilia (CUAV-RE)";
- il Decreto del Presidente n. 29/2019 recante "Costituzione della Struttura Tecnica Operativa a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta di cui alla L.R. n. 24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i) e adempimenti organizzativi per la trasparenza di cui alla D.G.R. n. 954 del 25.06.2018 delle attività del Comitato Urbanistico di Area Vasta";

sono presenti i seguenti rappresentanti degli enti componenti necessari del CUAV:

- per la Provincia di Reggio Emilia - in veste di Presidente del CUAV - l' Arch. Anna Campeol con atto di delega del Presidente della Provincia del 30/06/2020;
- per la Regione Emilia Romagna - in qualità di rappresentante unico - l'Arch. Roberto Gabrielli di cui alla comunicazione del Direttore generale Cura del territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia Romagna prot. 667969 del 06/11/2018 acquisita con prot. 41789 del 07/11/2018;

- per il Comune di Reggiolo – in qualità di rappresentante unico – il Sindaco Roberto Angeli, come da comunicazione del 14/01/2019 acquisita agli atti con prot. 741;

sono inoltre presenti, in qualità di esperti istruttori in seno alla Struttura Tecnico Operativa (STO):

- Renzo Pavignani (funzionario provinciale STO)
- Barbara Casoli (funzionario provinciale STO)
- Barbara Nerozzi (funzionario regionale STO)

Sono infine presenti i seguenti enti con funzioni consultive:

ARPAE (SAC) – Valentina Beltrami

AUSL-SISP - Giovanni Rinaldi

Il Presidente del CUAV illustra brevemente l'iter amministrativo del Piano Urbanistico Generale in esame, trasmesso al CUAV-RE con nota pervenuta il 2/7/2019 prot. n. 17989/2019, unitamente alle osservazioni, come previsto dalla vigente disciplina regionale ed oggetto di successive richieste di chiarimenti ed integrazioni inerenti diversi profili di competenza del PUG espresse nella seduta del CUAV-RE del 9 settembre 2019, che hanno sospeso i termini di legge. Un primo esame delle modifiche apportate agli elaborati di piano e dei chiarimenti forniti dal Comune è stato effettuato nella seduta della Struttura Tecnico Operativa del 18 dicembre 2019, tuttavia il confronto con il Comune è proseguito anche in sede di sperimentazione e si è concluso con l'invio, alla Provincia di Reggio Emilia, di ulteriori integrazioni e chiarimenti con lettera prot. 6970 del 26/05/2020, da questa trasmessi a tutti i componenti del CUAV-RE con nota del 27/05/2020 prot. 12024. Si è quindi provveduto a convocare la presente seduta conclusiva del CUAV-RE per l'espressione del parere di cui all'art. 46, comma 2 della L.R. 24/2017.

Prende la parola il Rappresentante unico della Regione, Roberto Gabrielli che, con il supporto del funzionario della STO Barbara Nerozzi, illustra le valutazioni ad esito dell'attività istruttoria del Gruppo Interdirezioni per le politiche di governo del territorio (DGR n.1875/2018), Prot. 03/07/2020.0483315.I.

Dall'esame degli atti, il processo intrapreso dal Comune di Reggiolo, per la definizione del PUG, appare adeguatamente sviluppato, nei dovuti passaggi istituzionali, consultivi e partecipativi, in coerenza alla disciplina di cui alla legge urbanistica regionale e in particolare degli articoli da 43 a 46 della L.R. n. 24 del 2017 e risulta completo degli atti tecnici e amministrativi richiesti dalla legge.

Si ritiene quindi che il PUG sia complessivamente assentibile alle seguenti condizioni.

1) Strategia e valutazione: efficacia in fase attuativa

Il PUG del Comune di Reggiolo ha trattato e disciplinato quanto richiesto dalla legge

sviluppando gli obiettivi e le disposizioni generali del Titolo II e affrontando quanto richiesto alla pianificazione comunale dal Capo I del Titolo III. Il Piano, con riferimento all'intero territorio comunale, ha infatti delineato le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano e territoriale orientando le sue scelte principalmente alla riduzione del consumo di suolo e alla rigenerazione dei tessuti urbanizzati in una prospettiva di sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.

Si deve prendere tuttavia atto che il PUG è l'esito di un percorso di riconversione delle elaborazioni effettuate sulla base della precedente legge L.R. n. 20 del 2000, e infatti si riscontra che, specificatamente, nel quadro conoscitivo sono affrontati solo alcuni dei contenuti utili alla definizione di scenari e politiche di rigenerazione dei tessuti esistenti, con ciò non consentendone una piena ed adeguata trattazione nella Strategia.

Nel corso del confronto si è infatti evidenziato che il Comune avrebbe dovuto, nella Strategia e attraverso la Valutazione, approfondire maggiormente il sistema di obiettivi pubblici e indirizzi richiesti dalla legge, dandone una più compiuta trattazione nelle disposizioni del Piano con particolare riferimento all'attuazione delle politiche, alla articolazione della disciplina degli accordi operativi, al fine di monitorare l'efficacia delle stesse con riferimento al ciclo obiettivi/azioni/attuazione-monitoraggio. La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale quale riferimento e "griglia ordinatrice" per le trasformazioni future della città e del territorio deve, avvalendosi della valutazione, poter misurare effetti ed impatti tra differenti opzioni progettuali, in coerenza con gli obiettivi e le azioni fissate della Strategia stessa. In relazione agli obiettivi, ai criteri di sostenibilità e alle prestazioni da raggiungere nelle varie parti di città, la ValSAT deve di conseguenza fornire indicazioni sugli effetti potenziali delle politiche di rigenerazione urbana, che saranno attuate sia attraverso Accordi operativi e Piani di iniziativa pubblica, sia attraverso l'applicazione della disciplina del PUG. La ValSAT deve in sostanza definire, quanto alle politiche e alle azioni definite dal Piano, indicatori utili a valutarne l'efficacia; tali indicatori devono essere inseriti nel piano di monitoraggio del PUG, perché si possa riscontrare in fase di gestione l'efficacia effettiva rispetto a quella ipotizzata in sede di formazione del Piano. Solo così, Strategia e ValSAT insieme, possono costituire il necessario quadro di riferimento per gli accordi operativi (AO), ossia fissando i criteri, le prestazioni e le condizioni di sostenibilità, per la valutazione delle proposte, con ciò conseguendo quella piena legittimazione delle trasformazioni che diversamente rischiano una forte aleatorietà. In merito si ritiene che il PUG del Comune di Reggio Emilia non abbia sviluppato fino in fondo e specificato tale quadro di riferimento, non arrivando a definire chiari riferimenti quali/quantitativi sia in termini di obiettivi, sia in termini di prestazioni da garantire nella fase attuativa sia di misure adeguate a riscontrare entrambi gli aspetti.

La Strategia non è adeguatamente supportata dalla ValSAT e, infatti, questi due contenuti di piano risultano sostanzialmente separati fra di loro non garantendosi una efficace specificazione degli elementi prestazionali e condizionali delle trasformazioni. Mancano indicatori di efficacia della Strategia in grado di misurarne la percentuale di attuazione e l'evoluzione dello scenario di riferimento, nell'ottica ambientale, sociale, economica e paesaggistica del contesto modificato. Ciò è particolarmente evidente per quanto riguarda

la check list proposta per la verifica degli Accordi operativi che dovrebbe fornire un supporto ai tecnici comunali che dovranno verificare la coerenza degli stessi con la Strategia del PUG. Si ritiene quindi che la proposta fatta dal Comune potrà assicurare una verifica di conformità alla Strategia delle trasformazioni affidate agli accordi operativi, ma non garantire una puntuale valutazione degli obiettivi e degli interessi pubblici da conseguire in quanto non è riuscita appieno a definire, declinare ed a scalare l'insieme delle azioni ammissibili, il campo delle opportunità, dei requisiti e delle prestazioni per le quali gli apporti progettuali possano fornire il contributo operativo richiesto dal processo di piano.

In particolare, mancano nella Valutazione precisi riferimenti per indicare e misurare i miglioramenti o la risoluzione delle criticità, l'incrementalità nella attuazione della Strategia e quindi, in definitiva, di "misurare" il gradiente resiliente che consegue all'intervento. La ValSAT non fornisce indicazioni e valutazioni di come possano essere pesati gli interessi pubblici (compreso quello della valorizzazione e del miglioramento prestazionale del patrimonio privato) nelle varie trasformazioni e nei differenti contesti: per dire quali scelte sono più importanti di altre e scalare così il giudizio di valore senza rischiare un importante grado di soggettività e aleatorietà nelle scelte.

Si ritiene quindi che, sulla base di tali presupposti, non sia possibile condividere la proposta di ValSAT del PUG poiché inadeguata a svolgere il ruolo richiesto dalla legge e specificato dall'Atto di coordinamento tecnico relativo (DGR n.2135/2019). Si ritiene, pertanto, che il Comune debba rivederla e integrarla ulteriormente per dare piena attuazione a quanto previsto dall'art.34 della LR n.24/2017, non potendo, sulla base attuale, dare seguito adeguatamente, alla proposta di Disciplina degli Accordi Operativi.

2) La disciplina degli interventi diretti

Nelle varie fasi di confronto si è ribadita altresì la necessità di garantire anche il raccordo tra la Strategia e la disciplina degli interventi diretti, valutando l'opportunità di esplicitarne maggiormente prestazioni e requisiti. In conformità a quanto previsto dall'art.34 della LR n.24/2017 e dal relativo Atto di coordinamento tecnico (DGR n.2135/2019), la Strategia deve costituire anche in sede di permessi di costruire convenzionati, "riferimento necessario e vincolante per la determinazione delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici cui è subordinata la realizzazione degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana e di nuova urbanizzazione". La Strategia è infatti riferimento e "griglia ordinatrice" anche per la disciplina regolativa del PUG, per gli interventi diretti di qualificazione dei tessuti insediativi consolidati, da attuare attraverso titolo abilitativo edilizio, che hanno diversi gradi di intensità fino alla ristrutturazione urbanistica, definendo compiutamente le modalità di intervento e le dotazioni territoriali necessarie. È sempre il contributo della ValSAT che porta alla definizione dei requisiti e delle prestazioni che la Disciplina regolativa del PUG ha il compito di declinare per gli interventi diretti. Al Piano è fatto esplicito divieto di conformare direttamente i suoli ai quali non deve attribuire potestà edificatoria, deve, al contrario definire le trasformazioni ammissibili dei tessuti edificati indicando i requisiti e le condizioni alle quali sono subordinate per dare attuazione agli

obiettivi della Strategia; ciò detto si rileva che nella Disciplina regolativa degli ambiti urbani, in particolare quelli a destinazione produttiva, la norma riporta ancora indici urbanistici di utilizzazione fondiaria non solo per i lotti liberi interclusi. La disciplina delle Zone urbane prevalentemente produttive è sostanzialmente riferita alla normativa previgente e non in coerenza con quanto stabilito dalla LR 24/2017 che riconosce e legittima l'edificato esistente e lega le ulteriori trasformazioni al raggiungimento ed alla attuazione della Strategia del Piano. Non sono infatti previste quelle prestazioni, requisiti, incrementi della sostenibilità o misure specifiche che, la Legge e l'Atto di coordinamento tecnico relativo (DGR n.2135/2019), indicano a riferimento per le trasformazioni dirette che prevedano potenzialità edificatorie aggiuntive oltre agli interventi manutentivi. Tutto ciò premesso si ritiene che la norma per le zone urbane vada quindi rivista ed integrata, eliminando gli indici urbanistici per le aree sature e chiarendo quali siano o possano essere i riferimenti nella strategia che consentano le trasformazioni non manutentive dell'esistente.

Inoltre, il rappresentante unico regionale evidenzia i seguenti ulteriori aspetti per una eventuale successiva valutazione del Comune:

3) Mobilità sostenibile e accessibilità

Con riferimento agli obiettivi generali del PRIT2025 e in particolare alla componente relativa alla mobilità pubblica, si rileva che la Strategia del PUG si concentra sul miglioramento del sistema infrastrutturale per la mobilità, sul potenziamento del sistema della viabilità ciclopedonale e il miglioramento del trasporto su ferro non individuando invece strategie di incentivazione del Trasporto Pubblico Locale (TPL). Si ribadisce dunque quanto già precedentemente espresso, ossia l'importanza di sviluppare l'integrazione con gli altri sistemi e forme di mobilità, sistemi ferroviario e ciclabile in primis, puntando al miglioramento e al potenziamento dell'accessibilità alla stazione ferroviaria di Villanova di Reggiolo, sulla linea Modena-Mantova. Questo anche in coerenza con il compito che il PRIT2025 affida alla dimensione comunale in merito alla lettura dell'effetto dei piani urbanistici sul sistema della mobilità locale, da approfondire anche attraverso l'elaborazione di uno studio delle sue diverse componenti, finalizzato alla promozione di scelte modali a minor impatto ambientale e sociale e all'aumento dell'efficienza del sistema.

4) Tutele, vincoli e beni paesaggistici

Per quanto riguarda gli esiti degli approfondimenti richiesti in merito ai beni paesaggistici e alle aree escluse per legge dai vincoli paesaggistici ai sensi del comma 2 dell'art.142 del D.Lgs.42/2004 si condivide quanto integrato dal Comune e si segnala unicamente per le tutele ope legis di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) relative a fiumi torrenti, acque pubbliche e conseguenti fasce dei 150 m., una discrasia nella individuazione del corso del Cavo Bondeno rispetto agli approfondimenti ed esiti del lavoro di ricognizione dei Beni paesaggistici effettuato, e in corso di perfezionamento, dal Comitato Tecnico Scientifico (CTS) che coordina le attività di adeguamento del PTPR al Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004). Nello specifico la discrasia riguarda l'erronea individuazione

del “Collettore Acque Alte Reggiane” come diramazione finale del “Cavo Bondeno”, che in tal modo risulta soggetto a tutela paesaggistica. Si chiede quindi al Comune di valutare l’opportunità di provvedere a correggere quanto evidenziato per una maggior certezza del sistema delle tutele e dei vincoli gravanti sul territorio.

5) Caratteristiche dei suoli e servizi ecosistemici

Il Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli con parere (NP/2020/41688 del 25/06/2020) ha riscontrato che la componente relativa al suolo, nel Quadro Conoscitivo, poteva essere maggiormente approfondita rispetto a quanto indicato nell’ art.35, comma 4, lettera d) della LR 24/2017 e ha fornito un contributo conoscitivo sul tema che, anche se tardivamente, si ritiene utile fornire al Comune perché possa valutare l’opportunità del suo migliore utilizzo futuro (a tal riguardo si rinvia all’Allegato 5).

Interviene quindi il Presidente del CUAV, nonché rappresentante unico della Provincia che, sulla base dell’istruttoria condotta dal Responsabile del procedimento, il dott. Urb. Renzo Pavignani e con il suo supporto, esprime parere favorevole al piano riportando le seguenti condizioni da recepire in sede di approvazione:

- 1) in ordine al rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo stabiliti dall’art. 6 della L.R. 24/2017, all’osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all’articolo 35, alla conformità del piano alla normativa vigente e alla coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione:

1.1) si prende atto che la Strategia (cap. 5.2.1. Consolidamento dell’armatura urbana) nell’evidenziare che la quantità potenzialmente insediabile in base al criterio del 3% del territorio urbanizzato appare non irrilevante, indirizza l’eventuale pieno utilizzo di tale quantità di nuove urbanizzazioni in adiacenza al Capoluogo, per quanto riguarda gli insediamenti misti (di tipo terziario, commerciale e residenziale, laddove ammissibile ai sensi della nuova legge) e in adiacenza all’area produttiva Rame, per quanto riguarda gli insediamenti produttivi e commerciali.

Nuove urbanizzazioni di tipo misto, seppur modeste, potranno essere inoltre localizzate tramite A.O. nella frazione di Brugnato, solo se giustificate e connesse ad interventi di riqualificazione e potenziamento dell’offerta di servizi.

Infine, anche in adiacenza all’area produttiva Ranaro, potranno essere previsti interventi di potenziamento dell’offerta di servizi e delle dotazioni a supporto delle attività insediate, nonché nuove eventuali modeste espansioni solo se finalizzate ad azioni di riqualificazione/miglioramento del tessuto esistente (in termini di accessibilità, reti, permeabilità).

I criteri allocativi stabili dalla Strategia risultano coerenti, per quanto attiene alle funzioni residenziali, ai profili localizzativi di cui all’art. 9 del vigente PTCP, fatta eccezione per la frazione di Brugnato per cui si chiede di specificare che l’eventuale, modesta, nuova offerta residenziale, oltre ad essere connessa ad interventi di riqualificazione, dovrà potenziare i servizi della frazione, in coerenza con la dotazione minima stabilita dall’art. 8, comma 10 del PTCP e risultare servita da una fermata del trasporto pubblico locale, quali

condizioni di ammissibilità da verificarsi in sede di presentazione dell'A.O.

Infine, relativamente alle funzioni produttive/commerciali, l'allocazione in contiguità con gli ambiti produttivi di Rame e Ranaro risulta coerente con gli obiettivi e le politiche del PTCP per la qualificazione del sistema produttivo (art. 11). Considerando che lo strumento dell'A.O. nell' impianto della nuova legge urbanistica regionale, sostituisce il POC ed il PUA e che le NA del PTCP consentono la definizione, in luogo dei due livelli di accordi territoriali (strategico ed operativo-attuativo) di un unico livello, si chiede di specificare, come fatto per le funzioni commerciali, che la presentazione di un eventuale A.O. per nuove urbanizzazioni produttive (che utilizzano la quota del 3%) riguardanti i due ambiti dovrà essere subordinato alla stipula dell'Accordo territoriale richiesto dall'art. 11, comma delle Norme di attuazione del PTCP. Analoga disposizione deve essere specificata per l'eventuale localizzazione di un polo funzionale logistico;

1.2) si dà atto che la Strategia sarà attuata essenzialmente attraverso gli Accordi operativi ammessi nelle cd. "aree opportunità" (punto 6.6. della Relaz. Illustrativa della SQUEA e tav. 2bis) e all'interno del territorio urbanizzato in ognuno dei 5 ambiti funzionali qualora l'A.O. sia rispondente alle criticità, obiettivi locali, limiti e condizionamenti alle trasformazioni puntualmente definiti dal piano. In parte la Strategia è attuata anche attraverso gli interventi di ristrutturazione urbanistica denominati "R5", nonché nell'unico ambito "R5S"- relativo al casello autostradale di cui si prevede la dismissione.

Per contro, agli interventi diretti di qualificazione edilizia non sono associate prestazioni aggiuntive (oltre alla riqualificazione energetica/sismica per i soli tessuti residenziali) che siano funzionali alla risoluzione delle criticità/fragilità del territorio urbanizzato.

Tenuto conto che la Strategia per gli ambiti funzionali produttivi e segnatamente per gli ambiti "Rame" e "Ranaro" auspica robusti interventi di rigenerazione, sia a livello estetico che funzionale (viabilità, parcheggi, illuminazione, spazi verdi, ma anche infrastrutture a rete tecnologiche), che dei singoli edifici (ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti), tenuto altresì conto per tali ambiti si configurano come le porzioni esistenti dell'ambito produttivo di interesse sovraprovinciale "Casello di Reggiolo-Rolo" per il quale il PTCP prospetta la qualificazione come APEA, si ritiene necessario che la disciplina degli interventi diretti concorra più efficacemente all'attuazione della Strategia ed agli obiettivi specifici da questa indicati nelle schede di cui ai punti 6.4.3 e 6.5.

A tal fine si ritiene opportuno accrescere alcune prestazioni ambientali relative alle dotazioni di biomassa nelle zone urbane prevalentemente produttive in relazione alla sempre maggiore rilevanza, come richiamato anche dalla nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017), delle aree verdi nell'accrescimento della resilienza del sistema insediativo, nella riduzione dei rischi naturali, nel risanamento della qualità dell'aria, ecc.. (si vedano anche le Linee guida "Rigenerare la città con la natura: strumenti per la progettazione degli spazi pubblici tra mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici" richiamate dalla stessa Strategia).

A tal riguardo si chiede di incrementare l'indice di Sp minima rispetto al 15% della Sf (zone P1), di prevedere dotazioni arboree arbustive nei lotti in relazione alle sc coinvolte negli

interventi di qualificazione edilizia, nonché l'adozione di soluzioni NBS e altre in funzione dell'obiettivo di mitigazione dell'isola di calore in area produttiva (utilizzo di materiali a basso albedo, pareti/tetti verdi, cool roof, ecc.).

Il PUG, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/2017, per gli interventi diretti di qualificazione edilizia può prevedere premialità parametrate al rating ottenuto nell'ambito di un protocollo di certificazione energetico-ambientale, al grado di miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza antisismica e della sostenibilità, pertanto la disciplina degli interventi diretti potrebbe prevedere analoghi dispositivi per le zone produttive di "Rame" e "Ranaro".

1.3) Area opportunità "Area produttiva Rame"

Si chiede di recepire l'assetto del verde, comprese le aree di forestazione anche private interne ed esterne al comparto, previste nel PUA di iniziativa privata per attività produttive, direzionali e commerciali in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 l.r. 46/88 oggetto di Decreto del Presidente della Provincia n. 242 dell'8/11/2019, come già evidenziato nella STO del 18 dicembre 2019.

Tra le azioni specifiche è indicata la "Riqualificazione dell'area dell'attuale svincolo autostradale prevedendo l'insediamento di funzioni di tipo non residenziale ma compatibili con la residenza (ricettive, terziarie, commerciali) a sud di via Moglia"; come richiesto nella STO del 18 dicembre occorre specificare che tipo di insediamenti commerciali si ammettono e che, in ogni caso, insediamenti di livello provinciale/sovracomunale ammessi dal vigente PTCP potranno attuarsi solo previo Accordo territoriale.

1.4) Ulteriori condizioni riguardanti la disciplina degli interventi diretti:

Art. 3.4, Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati. Al comma 13 contestualmente al recupero degli edifici tutelati si dispone che dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili. Tuttavia, si aggiunge, che esclusivamente nel territorio rurale qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato. Tale disposizione non risulta legata alle valutazioni contenute nelle schede di censimento degli edifici in territorio rurale, che riportano puntualmente l'individuazione delle superfetazioni.

Non si ritiene condivisibile, pertanto, una norma generalizzata che va commisurata al valore storico dell'edificio censito, per cui se ne chiede lo stralcio.

Art. 3.6. Con riferimento alle disposizioni introdotte riguardanti le Strutture territoriali storiche non urbane (art. 50 PTCP), si evidenzia che queste devono far riferimento all'elaborato QR 02b, che approfondisce la conoscenza delle strutture insediative territoriali storiche e ne individua gli elementi di pregio da preservare, gli elementi di degrado, gli elementi da mitigare da osservare nel caso di interventi edilizi e di trasformazione.

Così anche con riguardo alla struttura insediativa storica di Villa De Mol, laddove si dice

che sono ammessi interventi per lo sviluppo dei centri aziendali presenti nell'ambito, sulla base della presentazione di un Piano di ammodernamento di azienda agricola (PRA) che salvaguardi i valori storici e paesaggistici dell'area, si deve far riferimento all'elaborato QR 02b.

Si chiede pertanto di integrare l'articolo inserendo il riferimento all'elaborato QR 02b, specificando inoltre che le medesime sono assoggettate alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 50 del PTCP.

L'articolo specifica, infine, che "All'interno dell'area di pertinenza delle strutture insediative territoriali storiche non urbane non sono attuabili gli interventi edilizi previsti all'art. 5.9." e, per contro, non esclude gli interventi di cui all'art. 5.8. Si specifichi che attività ristorative e ricettive sono ammesse solo nell'ambito del recupero.

Art. 5.8 Territorio rurale. Come già evidenziato nella STO del 18 dicembre 2019, la disposizione di cui all'art. 5.8, così come modificata "Negli edifici aventi una destinazione in atto a ristorante, albergo con servizio di ristorazione o che vengano destinati a tali usi, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 400 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del piano terreno fino a raggiungere tale superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, alle seguenti condizioni:..." ha portata generale e non si ritiene compatibile con le disposizioni del PTCP. In territorio rurale non sono ammesse nuove costruzioni non connesse all'attività agricola (l'ampliamento della superficie coperta sino a 400 mq non rientra tra i casi di cui all'allegato L.R. 15/2013, lett. g 6). Si chiede pertanto di stralciare tale disposizione.

2) in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale del piano, acquisito il rapporto istruttorio di ARPAE-SAC trasmesso il 2/07/2020 prot. PG/2020/0095495 (Allegato 3), il rappresentante unico della Provincia esprime parere motivato positivo ai sensi di cui all'art. 15, comma 1, del decreto legislativo n. 152 del 2006 purché siano rispettate le seguenti condizioni:

2.1 dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri, (riportati in calce all'Allegato 3) di:

- 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/2020/0091560 del 25/06/2020, con particolare riferimento alle richieste inerenti la valutazione degli impatti in fase di Accordo Operativo e e gli indicatori di monitoraggio;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, prot. n. 13471 del 25/06/2020, in riferimento agli aspetti di tutela archeologica;

2.2 considerato che per l'ambito funzionale "città produttiva", la Strategia, in particolare per le zone industriali Rame e Ranaro, auspica interventi di rigenerazione urbana attraverso i quali consolidare il tessuto urbano e incentivare la qualificazione edilizia,

l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in special modo dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti, si ritiene opportuno che anche nella disciplina degli interventi edilizi diretti relativa alle "zone urbane prevalentemente produttive" siano individuate disposizioni che consentano di concorrere all'attuazione della Strategia stessa ed al perseguimento degli obiettivi specifici da questa indicati ai punti 6.4.3 e 6.5.1;

2.3 con riferimento agli aspetti energetici:

- rispetto al comma 1 dell'art. 5.10 delle "Norme di attuazione relative alla disciplina degli interventi diretti", si segnala che le delibere della Regione Emilia-Romagna n. 28/2010 e n. 51/2011 individuano i criteri di localizzazione per gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili definendo, oltre alle zone non idonee, anche le zone idonee e le condizioni di compatibilità/incompatibilità degli impianti, che devono essere prese in considerazione nella loro interezza in applicazione di quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 10/09/2010;
- rispetto al comma 4 del medesimo articolo, si ritiene opportuno, oltre al riferimento specifico, richiamare anche in generale che nella valutazione dei progetti deve essere garantito il rispetto delle delibere della Regione Emilia-Romagna n. 28/2010 e n. 51/2011 nella loro interezza;
- rispetto a quanto riportato al paragrafo 5.4 della "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale" al punto relativo al "Fabbisogno energetico", si rileva che, tra i requisiti della DGR n. 967/2015, è fatto obbligo in sede progettuale per gli edifici di nuova costruzione prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia termica dell'edificio (B.7.1), in particolare *"l'impianto termico e/o l'impianto tecnologico idrico-sanitario deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali del fabbisogni di energia primaria per la produzione di energia termica: (...) b) del 50% della somma dei consumi complessivamente previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, per gli interventi per i quali la richiesta di titolo edilizio è presentata a partire dal 1° gennaio 2017"*. Per i consumi elettrici, analogamente, nella stessa DGR n. 967/2015 è fatto obbligo in sede progettuale per gli edifici di nuova costruzione prevedere l'utilizzo delle fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia elettrica dell'edificio (B.7.2) *"a tale fine è obbligatoria l'installazione sopra o all'interno del fabbricato o nelle relative pertinenze di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, asserviti agli utilizzi elettrici dell'edificio, con caratteristiche tali da garantire il contemporaneo rispetto delle condizioni seguenti: a) potenza elettrica P installata non inferiore a 1 kW per unità abitativa e 0,5 kW per ogni 100 m² di superficie utile energetica di edifici ad uso non residenziale; b) potenza elettrica P installata non inferiore a $P = S_q / 50$, dove S_q è la superficie coperta del fabbricato misurata in m²"*.

Si chiede pertanto di chiarire se le disposizioni introdotte dalla Strategia siano già

ricomprese nelle disposizioni vigenti ovvero, nel caso siano effettivamente migliorative rispetto a quanto richiesto come requisito minimo regionale, si chiede di meglio circostanziare quanto previsto dalla Strategia stessa.

2.4) considerato che nel Documento di Valsat e nell'elaborato "Sostenibilità degli accordi operativi" non emerge, quale criticità specifica per l'area opportunità denominata "Area produttiva Rame", la mancanza di connessione della rete fognaria a servizio dell'insediamento produttivo esistente all'impianto di depurazione di Reggiolo, e tenuto anche conto che nella "matrice di valutazione finale degli impatti" per l'uso produttivo la valutazione di sostenibilità rispetto alla categoria ambientale "tutela e risparmio delle risorse idriche" ha dato come esito "impatto elevato", si ritiene sia da intendersi vincolante quanto riportato al paragrafo 6.6.1 della Strategia, in cui si prevede che ogni intervento di attuazione di tale area opportunità dovrà essere subordinato alla realizzazione dell'intervento di connessione al sistema fognario depurato di Reggiolo; anche in coerenza con quanto previsto ai commi 2 e 4 dell'art. 2.1 "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" delle Norme di attuazione. Ciò tenendo anche conto che nella Strategia stessa (paragrafi 5.2.3 e 5.2.4) la zona produttiva Rame viene confermata come unica vocata a dare futura risposta a eventuali ulteriori sviluppi di rilievo sovra-locale, in coerenza con le attuali e future previsioni sovraordinate e che, sempre nella Strategia, negli indirizzi specifici di qualità urbana ed ambientale per gli interventi di trasformazione per la Macro-strategia 3 (paragrafo 5.4) si prevede il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli Enti pubblici o delle Aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.

3) infine, con riguardo agli aspetti geologico-sismici e di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, acquisite le valutazioni della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti della Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 02/07/2020, prot. 15497 (Allegato 4), il rappresentante unico della Provincia esprime, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, parere favorevole a condizione che lo studio di microzonazione sismica venga integrato come indicato ai punti 1,2,3 di seguito riportati.

Si premette che gli elaborati presentati documentino adeguatamente le caratteristiche geologiche del territorio comunale per la scala e l'approfondimento richiesto per il PUG e ottemperino, a meno di quanto evidenziato ai successivi punti 1, 2, 3, a quanto richiesto dalla normativa.

Il piano in oggetto è supportato, come previsto dalla normativa vigente, da uno studio di microzonazione sismica a cura del dott. geol. Thomas Gemelli, originariamente redatto nel 2017 secondo gli standard della DGR 2193/2015 e successivamente adeguato dallo stesso autore a quanto disposto dalla DGR 630/2019.

Dall'esame effettuato emerge che i risultati dello studio sono condivisibili e che gli elaborati presentati sono sostanzialmente sufficienti per la scala di dettaglio e di approfondimento richiesta per i PUG.

Ai fini di un corretto e compiuto utilizzo degli elaborati prodotti, si segnalano alcuni aspetti emersi dalle indagini e dalle elaborazioni effettuate.

Dallo studio non emergono particolari problematiche legate al rischio di liquefazione, a parte piccole aree dove esso risulta moderato. Si evidenzia l'importanza dei valori di amplificazione per gli alti periodi, d'interesse per costruzioni di grandi dimensioni o sviluppate in altezza (capannoni, torri, campanili, ecc.); i dati, rinvenibili negli elaborati "Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FA SA 0,7-1,1 s) DGR 630-2019" e "Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FAis 0,5-1,5 s)", assumono particolare importanza per la pianificazione di aree produttive e, come accennato, per la realizzazione di interventi riguardanti edifici di ampie dimensioni. L'amplificazione per i bassi periodi (costruzioni ordinarie, fino a 5 piani) è medio-bassa e in generale per l'edilizia ordinaria gli scuotimenti attesi sono, in valore assoluto, medio-bassi (v. "Carta di microzonazione sismica Livello 3 (HSM) - DGR 630-2019"). Si segnala, infine, l'importanza della "Carta delle MOPS - DGR 630-2019", che fornisce informazioni sulle caratteristiche geologiche locali che condizionano la risposta sismica e gli scuotimenti in superficie e sulle frequenze di vibrazione del terreno (per lo più comprese tra 0,6 Hz e 1,1 Hz), parametro di notevole rilevanza al fine di evitare l'effetto di risonanza tra terreno e costruzioni.

In merito alla conformità della documentazione presentata agli standard fissati dalla DGR 630/2019 si rileva quanto segue:

1. non è stata elaborata la mappa di amplificazione in termini di SA4;
2. nelle carte relative a HSM, H0408, H0711, H0515 non sono rappresentate le aree a rischio liquefazione e i punti di misura dei valori IL e H;
3. sono state redatte le carte di confronto FApga e FAis 0,1-0,5 s con la CLE ma non con HSM come previsto dalla DGR 630/2015. In ogni caso la verifica effettuata in questa sede mostra che le aree più pericolose non intersecano le strutture strategiche di protezione civile.

Per evitare difficoltà di interpretazione si consiglia, inoltre, di aggiornare la numerazione delle tavole, che in alcuni casi risultano coincidenti, e di elaborare un elenco definitivo degli elaborati costitutivi lo studio di microzonazione sismica.

Interviene, quindi il rappresentante di AUSL-SISP - Giovanni Rinaldi che condividendo quanto evidenziato in precedenza dagli enti in ordine alla efficacia della ValSAT in fase attuativa, richiama la necessità:

- 1) di introdurre alcune correzioni di errori materiali o riformulazioni relative alle schede dei vincoli e, visti il comma 1 dell'art. 71 e l'allegato 3 del PTCP, al Prontuario Ecologico Ambientale in riferimento ad osservazioni che erano state avanzate con la nota USL del 26/2/2019 prot. 24831 (vincolo di inedificabilità del depuratore, stralcio della scheda IRR-01 del PEA e più efficace formulazione rispetto allo stesso obiettivo delle schede IRR-02 e DIV-04 secondo le indicazioni fornite nel suddetto contributo);

2) di precisare meglio rispetto all'Area Opportunità "Margine Urbano nord" il destino degli edifici individuati da "rifunionalizzare/delocalizzare" per i quali si prescrive contemporaneamente il mantenimento della destinazione produttiva;

3) di eliminare l'ambiguità che deriva dalla formulazione della VALSAT che a proposito del sistema insediativo ed all'obiettivo del consumo di suolo prevede che gli insediamenti produttivi isolati incongrui e altri edifici incongrui possano essere recuperati per una quota di superficie (comunque non oltre il 50%), nel rispetto dei criteri localizzativi descritti nel par. 3.2.3 della SQUEA, quando la stessa nel medesimo paragrafo afferma che *"in caso di dismissione delle attività esistenti, potranno essere stipulati Accordi operativi che prevedano, ai sensi dell'art.36 comma 5 lett. e) della Legge urbanistica regionale, il recupero di una quota minore della superficie coperta originaria (10-20%)"*. Non vengono inoltre date indicazioni localizzative se non del tutto generali;

4) poiché la formulazione relativa agli usi zootecnici produttivi contenuta nelle Norme di attuazione non definisce nessuna categoria dimensionale, ne' il grado di connessione con l'attività agricola, ribadisce, inoltre, la forte inopportunità di ammettere il nuovo insediamento dell'uso c2 all'interno degli ambiti rurali periurbani ed in particolare all'interno od in prossimità delle aree potenzialmente interessabili da Aree Opportunità.

Si esprime peraltro favorevolmente, per gli aspetti di competenza, all'approvazione del PUG ribadendo l'importanza, già sollevata nei precedenti contributi e oggi richiamata anche da ARPAE di un rafforzamento dello strumento della VALSAT in grado di cogliere sia le ricadute puntuali degli interventi sia quelli sul sistema urbano e territoriale.

Infine, interviene il rappresentante unico del Comune sugli aspetti sollevati che condivide sostanzialmente quanto rilevato e si dichiara disponibile, in fase di approvazione, a perfezionare ulteriormente il Piano integrandolo e modificandolo. Rileva però alcuni aspetti non pienamente assentibili per le motivazioni di seguito riportate.

In merito al rapporto tra valutazione, Strategia e attuazione attraverso gli accordi operativi, prende atto della posizione della Regione e del rappresentante di AUSL-SISP e dichiara l'impossibilità di dare una risposta positiva a questo tipo di richiesta ritenendo che il PUG contenga contenuti e condizioni per gli Accordi Operativi.

Fa presente che nel percorso di confronto, tra gli enti sia all'interno del CUAV-RE, sia nel tavolo di sperimentazione, sono stati integrati e migliorati diversi aspetti del PUG, in particolare, dettagliando e inserendo le Aree opportunità con obiettivi pubblici e di sostenibilità definiti anche cartograficamente come risulta dai verbali della STO e del CUAV (vedi allegato 1).

In merito agli aspetti sollevati sulle zone urbane a destinazione prevalentemente produttiva sia rispetto alla disciplina, sia rispetto alle richieste di ulteriori mitigazioni e maggiori condizioni e requisiti di qualità il Comune propone di recepire quanto sollevato rivedendo le funzioni ammissibili nelle aree produttive e le possibilità edificatorie con la preoccupazione che se si incide su condizioni e possibilità concesse ai privati questi non

potranno più fare osservazioni.

Si lasceranno gli indici solo nei lotti liberi e si procederà a rivedere la disciplina delle parti edificate concedendo percentuali di ampliamento agli edifici esistenti ragionando su integrazioni alle condizioni di sostenibilità, sia rafforzando le richieste sul verde, sia sulla permeabilità dei suoli all'interno dei lotti e anche all'esterno in aree limitrofe di proprietà pubblica.

In merito alla richiesta di correzione dei vincoli paesaggistici sulla base degli esiti del lavoro di ricognizione dei Beni paesaggistici effettuato, e in corso di perfezionamento, dal Comitato Tecnico Scientifico (CTS) che coordina le attività di adeguamento del PTPR al Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004), si prende atto della richiesta avanzata dalla Regione, Ente competente in materia per gli aspetti paesaggistici, e della condivisione della Provincia di Reggio Emilia di ritenere, in applicazione del principio di competenza, per questo superabile la precedente individuazione contenuta nel PTCP, apportando le modifiche necessarie a superare la discrasia evidenziata.

Con riferimento a quanto sollevato in merito alla disciplina delle superfetazioni di cui al comma 13 dell'art. 3.4, il Comune dichiara che provvederà a modificare la norma eliminando la possibilità di ricostruire le superfetazioni in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato.

Il Comune dichiara, inoltre, che le possibilità concesse dall'art.5.8 per gli edifici in territorio rurale a destinazione ristorante sono concesse solo a 7 casi specifici di attività esistenti perimetrate nelle tavole 3a (parte III) della disciplina e che per tali situazioni sussistono le condizioni di sostenibilità con riferimento alla viabilità ed alle reti tecnologiche, oltre a ad essere collocati in prossimità del territorio urbanizzato. Evidenziando che la norma dell'art. 5.8, comma 2, chiede già opere di mitigazione ed inserimento paesaggistico, per contro si provvederà a precisare il collegamento con le situazioni individuate nella tavola.

Con riguardo alla richiesta di chiarimento del punto 2.3 del parere del rappresentante unico della Provincia, il Comune chiarisce che in sede di approvazione verificherà puntualmente la norma provvedendo, se necessario, a integrarla per raggiungere, negli interventi urbanistici soggetti ad A.O., prestazioni e i requisiti di sostenibilità energetica più elevati di quelli di legge.

Riguardo al parere del Consorzio Terre di Gonzaga (si veda l'Allegato 3 in calce al Rapporto istruttorio di ARPAE-SAC) circa la presenza di errori nell'individuazione dei manufatti idraulici storici, il Comune si impegna a verificare e correggere gli errori, chiarendo che l'elaborato "QR_02C – Appendice C - Sistema delle bonifiche storiche" analizza l'intero sistema delle bonifiche sul territorio di Reggiolo, e opera un censimento di tutti i manufatti presenti sul territorio comunale, di valore storico o meno e pertanto dovrà essere implementato per selezionare quelli di interesse storico-testimoniale.

Dal punto di vista dei vincoli il Comune non ha ritenuto necessario apporre ulteriori vincoli su detti manufatti se non quelli derivanti dal PTCP (art. 53, commi 5 e 6) e in particolare questo aspetto è chiarito alla scheda di vincolo 07SC in cui si specifica anche il comma 6).

Con riguardo, in ultimo, agli aspetti sollevati dal rappresentante di AUSL, il Comune provvederà ad adeguare il PUG e chiarisce che vi è una unica situazione di complessi edificati incongrui ai sensi dell'art. 36 della L.R. 24/2017 individuata all'interno dell'Area opportunità "Margine urbano nord" e provvederà a correggere l'incongruenza nella ValSAT.

Gli enti partecipanti convengono di procedere alla tempestiva raccolta delle firme digitali del presente verbale, conclusa la seduta.

La seduta si conclude alle ore 17.00

Per la Regione Emilia-Romagna
arch. Roberto Gabrielli

Per la Provincia di Reggio Emilia
arch. Anna Campeol

Per il Comune di Reggio Emilia
Sindaco Roberto Angeli

Per ARPAE-SAC
dott.ssa Valentina Beltrami

Per AUSL-SISP
dott. Giovanni Rinaldi

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2005