



COMUNE DI REGGIOLO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

VARIANTE SPECIALE N.1- 2013 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

AI SENSI DELL'ART.15, COMMA 4° DELLA L.R. 47/78 MODIFICATA ED INTEGRATA
ADOTTATA CON DELIBERA DI CC n.16 DEL 11/04/2013

RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DEI PRIVATI E
DELL'UFFICIO TECNICO

Premessa

Il Comune di Reggio Emilia ha adottato con delibera di C.C. n.16 del 11/04/2013 una Variante speciale al vigente P.R.G. ai sensi dell'art.15, comma 4°, lettera c) della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, pubblicandola ai sensi di legge ed inviandola alla Provincia di Reggio Emilia, alla Azienda U.S.L. – Distretto di Guastalla e all'A.R.P.A. – Distretto Nord, affinché esprimessero le loro osservazioni e pareri.

La provincia di Reggio Emilia ha espresso le proprie osservazioni con deliberazione di G.P. n.281 del 20/11/2013.

Sono inoltre pervenute quattro osservazioni di privati nei termini di pubblicazione della variante e nessuna oltre i termini. E' pervenuta inoltre un'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il presente documento costituisce pertanto relazione tecnica di proposta di controdeduzione alle riserve provinciali ed alle osservazioni presentate da privati e dal Responsabile del Servizio Assetto ed Uso del Territorio e dell'Ambiente del Comune.

1. Riserve dell'Amministrazione Provinciale

Modifiche cartografiche e normative inerenti la disciplina del commercio:

Viste le integrazioni agli elaborati di Variante 2 si osserva che, per tipologia e dimensione, una medio-grande alimentare con annesse funzioni di artigianato di servizio, che non fanno parte delle tipologie commerciali, rientra nella tipologia n. 9 di cui all'articolo 18 delle NA del PTCP vigente. Si chiede di precisare in norma;

la "Variante 4 e corrispondente Variante normativa 5" introducono una quota di funzioni commerciali-terziarie in un ambito edificato con funzioni produttive artigianali già insediate. Tale proposta sarà ammissibile, in quanto area già edificata, qualora conforme gli indirizzi di cui al punto 4.2 della D.C.R. 1253/1999. Sarà tuttavia, necessario supportare le possibilità di insediamento sia delle funzioni commerciali, sia della limitazione dei settori merceologici con appropriate valutazioni sul bacino commerciale comunale, nonché sulla sostenibilità ambientale ed urbanistica. Si chiede pertanto di integrare l'articolo 27.E – "zona D5: zona per insediamenti misti produttivi e terziari", precisando che le possibilità di insediamento commerciale non potranno superare quelle di una medio-piccola struttura di vendita (tipologia 10 PTCP), subordinandone però l'attuazione alla verifica della sostenibilità ambientale ed urbanistica;

Si controdeduce accogliendo la riserva provinciale, adeguando di conseguenza gli elaborati della variante.

Variante cartografica 1 e variante normativa 8:

Pur condividendo la possibilità di realizzare piccole limitate attrezzature per il ristoro nelle aree a verde pubblico si chiede di circoscrivere l'uso a chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e di subordinarne la realizzazione alla stipula di una apposita convenzione;

Si controdeduce accogliendo la riserva provinciale, adeguando di conseguenza gli elaborati della variante.

Variante cartografica 2 e variante normativa 3:

Si chiede che la previsione della zona G5 non pregiudichi la possibilità di accesso al comparto C1.4 che al momento non pare avere una accessibilità adeguata;

Si controdeduce accogliendo la riserva provinciale, adeguando di conseguenza gli elaborati della variante.

Variante cartografica 2 e variante normativa 4:

L'art. 27B al punto 11 "norme particolari per le zone compresa tra via Malagoli e via Ariosto" prevede il tombamento di un tratto del cavo Tagliata posto a nord delle aree interessate dal piano attuativo. Considerato che a sud del cavo è prevista un'area a verde pubblico contigua a quella già esistente verso via Cantone non si condivide la scelta di tombare un tratto di canale che connota l'intorno storico-paesaggistico del castello e del centro storico in una relazione fisica e percettiva storicamente consolidata oltre a contribuire alle riduzione degli spazi di intervisibilità tra le aree di nuova previsione e l'edificato storico. Quanto scritto trova conferma nel fatto che il cavo Tagliata e l'area antistante sono incluse tra le aree della Rocca e della piazza d'armi soggette a piano preliminare d'insieme riguardante la sistemazione degli spazi aperti, con l'obiettivo di individuare un abaco di soluzioni progettuali e materiali ammessi (art. 22.1.1 NTA e TAV. EP 3.4). Si ritiene necessario pertanto di rivedere tale previsione;

Si controdeduce accogliendo la riserva provinciale, adeguando di conseguenza gli elaborati della variante.

Variante cartografica 2:

Le aree a parcheggio pubblico di nuova previsione sono collocate in zone ad alta visibilità, in contiguità con il territorio rurale o con l'ambito storico. Al fine di qualificare le aree e mitigarne l'impatto visivo si chiede di prevedere la realizzazione di parcheggi alberati;

Si controdeduce accogliendo la riserva provinciale, adeguando di conseguenza gli elaborati della variante.

Variante cartografica 3 e variante normativa 2:

La norma dell'art. 26C lettera f) "Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato in via Marconi" CD5 appare di non chiara lettura rispetto alla possibilità di trasferire capacità edificatoria residenziale da altri ambiti. Si chiede di chiarire che tali trasferimenti potranno avvenire esclusivamente nel rispetto del parametro di 1.470 mq di Su complessiva).

Si controdeduce precisando che la capacità edificatoria assegnata al comparto è pari a mq.1.470 e che la norma prevede la possibilità, nel rispetto delle disposizioni vigenti e dei restanti parametri edilizi, di trasferire da altri ambiti omogenei, capacità edificatoria aggiuntiva.

Per quanto concerne le problematiche di ordine geologico e sismico si osserva quanto segue:

variante cartografica 2: visti gli esiti degli studi di Microzonazione sismica svolti dalla Regione Emilia-Romagna nelle aree colpite dal sisma emiliano del 2012 (Ordinanza del Commissario delegato n. 70/2012), che classificano l'area di variante in una zona potenzialmente suscettibile di liquefazione (cfr. Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva sismica), si ritiene necessario che in fase di PUA venga valutato il fattore di amplificazione e verificata la presenza di condizioni predisponenti la liquefazione e, in caso di conferma, si proceda alla stima dell'indice di liquefazione (terzo livello di approfondimento).

Si rammenta che in fase di progettazione esecutiva, per tutte le aree oggetto di variante interessate da interventi edificatori per la realizzazione di manufatti ed opere d'arte è obbligatoria, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente, l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche e di opportune e approfondite verifiche di carattere geologico - geotecnico. Si rammenta altresì che ai fini della progettazione (Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008) nelle aree in cui è confermata la presenza di condizioni predisponenti la liquefazione (categoria di sottosuolo S2) non è ammessa la definizione dell'azione sismica tramite l'approccio semplificato (punto 3.2.2 delle succitate norme).

Si controdeduce accogliendo le indicazioni provinciali, aggiungendo nel dispositivo dell'Art.27.B, punto 11, la necessità di valutare il fattore di amplificazione e l'eventuale presenza di condizioni predisponenti la liquefazione e, in caso di conferma, l'obbligo di procedere alla stima dell'indice di liquefazione (terzo livello di approfondimento).

2. Osservazioni dell'Ufficio tecnico comunale

Per quanto riguarda l'osservazione d'ufficio, si rimanda al contenuto di questa, proponendone ovviamente l'accoglimento.

3. Osservazioni dei privati

n.1 - Prot. n.8379 del 13/07/2013 – richiedente: Slg.ra GIORGI ANNA:

Nell'istanza si chiede la possibilità di creare un nuovo accesso carraio e pedonale su Via Bandini.

Si controdeduce proponendo di accogliere parzialmente la richiesta, garantendo ai privati l'apertura del nuovo accesso richiesto in posizione da valutarsi in sede di approvazione del Piano particolareggiato, nel rispetto del parere degli Enti competenti.

n.2 - Prot. n. 8382 del 13/07/2013 – richiedente: Ditta IMMOBILIARE PIRONDA.

Nell'istanza si chiede di modificare la normativa di PRG al fine di potere intervenire sui fabbricati ex agricoli posti in Via Morene n.1 attraverso un intervento di recupero delle volumetrie esistenti con spostamento di sedime e modifiche della sagoma.

Si chiede inoltre di modificare la destinazione urbanistica di un lotto attiguo, destinato a zona agricola, al fine di costruire un luogo per il culto.

Si controdeduce proponendo di respingere la richiesta in quanto non pertinente.

n.3 - Prot. n. 8397 del 13/07/2013 – richiedente: GHIDINI BRUNA, MELLI CLAUDIA, MELLI ELISA, MELLI LAURA, MELLI LUCIO, GALEOTTI ANGIOLINA e CANI IVETTE.

Nell'istanza si chiede di modificare alcuni parametri di progetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata C1.4 e di inserire all'interno del perimetro di tale piano i mappali 410 e 604 del foglio 23.

I Sig.ri Ghidini/Melli si rendono inoltre disponibili a mettere a disposizione le aree e a realizzare una nuova strada di accesso al comparto su Via Roma/Amendola, da realizzarsi in sede di attuazione dell'area.

In considerazione della proposta di creare un nuovo accesso al comparto, che porterebbe evidenti vantaggi sulla viabilità dello stesso, si controdeduce proponendo di respingere la richiesta, rimandando le valutazioni sull'istanza ad uno studio più approfondito sulle tematiche esposte ed alla eventuale stipula preventiva di un accordo di pianificazione.

n.4 - Prot. n. 8386 del 13/07/2013 – richiedente: SETTI ENNIO, SETTI ERMELINDA e SETTI MARINA.

Nell'istanza si chiede di modificare quanto previsto nella Modifica grafica n.2 in merito destinazione di un'area, inserita all'interno della nuova zona di espansione commerciale, prevista come "Aree per parcheggi pubblici/Viabilità/Verde pubblico".

Si chiede inoltre che una porzione di area in proprietà, attualmente destinata a Zona Agricola, sia inserita all'interno del Piano particolareggiato di iniziativa privata C1.4 con destinazione residenziale.

Si controdeduce proponendo di respingere la prima richiesta, in quanto la pluralità di destinazioni prevista per tale area si rende necessaria per garantire un'adeguata accessibilità all'adiacente Piano particolareggiato di iniziativa privata C1.4 con destinazione residenziale. Qualora però sia individuata una valida alternativa a tale ipotesi, l'area di che trattasi sarà destinata verde pubblico o, in subordine, a parcheggio.

Si propone inoltre di respingere anche la seconda richiesta, rimandando le valutazioni sull'eventuale modifica al Piano particolareggiato C1.4, analogamente a quanto controdedotto alla precedente Osservazione dei privati n.3, ad uno studio più approfondito sulle tematiche esposte ed alla eventuale stipula preventiva di un'accordo di pianificazione.

Reggiolo, li 04/12/2013

IL TECNICO INCARICATO

Arch.Cristiano Bernardelli
