

• Conclusioni

Si propone pertanto che l'area di cui trattasi venga riclassificata da "zona industriale di espansione" (art. VI. 5.05. P4 N.T.A.) PRG vigente a "zona di trasformazione urbana" (Tu) art 48 variante generale PRG adottato con apposita procedura di cui all'articolo 15 della legge regionale 47/78 e successive varianti.

Si dichiara che la presente variante comporta un aumento delle aree residenziali minori del 3% della dimensione prevista dal piano regolatore vigente unitamente alla variante in località S. Maurizio.

Per quanto riguarda i pareri dell' AUSL, della Circoscrizione competente e la relazione geologica si fa riferimento a quelle della variante generale stante la perfetta coincidenza con il piano.

Per quanto riguarda le normative di zona si fa riferimento alle allegare normative della variante generale al PRG adottata.

Si dichiara che:

la variante in oggetto non presenta interazioni con varianti in itinere non presenta elementi di contrasto in rapporto al piano paesistico regionale vigente e con il piano territoriale di coordinamento provinciale adottato.

Relazione alla variante del PRG in località S. Maurizio

• Premesse

L'area oggetto della variante è ubicata in località s. Maurizio ed è censita al catasto terreni del comune di Reggio Emilia al foglio 178 mappale 31 della superficie di mq 13.000 circa

L'area è dichiarata di importante interesse archeologico dal Ministero per i beni Ambientali e Culturali e dalla Soprintendenza archeologica dell'Emilia-Romagna con atto in data 29.10.1991

L'area in oggetto è destinata dal PRG vigente a Zona P3 Zona tecnico distributiva anonaria per il commercio all'ingrosso esistente (Art. VI. 5. 04.) ad intervento diretto. Zona D (D.M.2-4-1968) con indice di utilizzazione fondiaria $U_f=0,65$ mq/mq

Si fa inoltre rilevare che in data 27.07.1998 è stata rilasciata concessione edilizia alla ditta SAROS s.r.l.

Risulta comunque evidente, che da un esame urbanistico della zona, l'alto indice di utilizzazione fondiaria, consente di realizzare una consistente superficie coperta, sia pure con fabbricati di altezza non superiore a 10 metri, mentre gli usi consentiti nella zona anonaria incentivano il traffico, in zona dove negli orari di punta vi sono difficoltà di circolazione.

Risulta inoltre che tale area è inserito in un contesto di edilizia residenziale di case singole costruite alla fine degli anni 50. Tale intervento risulterebbe a

IL DIRIGENTE DI SERVIZI
(Dott.ssa ANSALA CALZO)

forte impatto negativo con il tessuto urbanistico circostante così come già evidenziato dalle analisi della variante generale al PRG adottato.

Non ritenendo opportuno aggravare il tratto della via Emilia con funzioni che possano provocare aumento di traffico e al fine di prevedere un intervento più consono con la zona ed in coerenza con la nuova filosofia di sviluppo dettata dalla variante generale al PRG adottata, si ritiene indispensabile salvaguardare una parte del verde esistente prevedendo che tale area sia area di trasformazione urbana (Tu) art 48 della variante al PRG che stabilisce

Art. 48 Aree di Trasformazione Urbana (Tu)

Omissis

Venute sul posto S. LAZZARO

48.02.01 Ripartizione Funzionale nelle aree dell'area urbana

Se = 30% St *Sug. Solif.*
Ve = 30% St *Verole ecologiche private*
Vp = 40% St *Verole pubbliche*

P.S.

48.02.02 Indici Urbanistici -ecologici e altezze dell' area Urbana

Ut = 4.000 mq/ha
Ip (Ve) > 70% *Ip = INDICE PERMEABILITÀ*
Ip (Vp) > 90%
Numero massimo dei piani = 6 compreso il piano terra
A = 40 Alberi /ha ; Ar 60 arbusti /ha

*La commissione deve
collegarsi x chiedere
delle aree verdi*

48.02.03 per le aree inferiori ai 3 ha, sono consentiti interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto planivolumetrico convenzionato: alla Convenzione dovrà essere allegato un progetto planivolumetrico convenzionato, in scala non inferiore a 1:500. La Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e per il 40% a Vp: le cessioni e/o le monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi sulla base delle norme vigenti

*meccanismo di cessione
della cessione in
private*

Omissis

48.04 Mix Funzionale (Usi Previsti)

U1/1, U1/2 Superficie utile minima = 40% Su
Usi terziari ed alberghieri U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6,
U2/7 U2/9, U5/1 Superficie utile Minima = 20% Su nell'area
Urbana, 10% Su nelle frazioni.

*due possibilità
solo di privato se fornito
di locazioni il
verde pubblico o
di discessione
una frazione
previdi discessione
50% edificato
50% verde*

DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Ing. ANGELA CALZOLARI)

*(vedi
note)*



omissis

Per quanto non riportato, si fa riferimento alle norme di attuazione della variante generale al PRG già adottato dal Consiglio Comunale.

- **Necessità di una variante specifica tendente ad accelerare l'iter di approvazione**

Facendo rilevare come alcune aree della periferia della città presentino commistione di usi non omogenei fra aree residenziali ed aree di tipo commerciale non legate alla residenza ed aree industriali, come ha messo in evidenza l'analisi condotta per la variante al PRG adottata si ritiene opportuno modificare la destinazione urbanistica in conformità degli obiettivi di inserimento e di riqualificazione dell'intero contesto urbano limitrofo dell'area.

La variante di cui trattasi è finalizzata a consentire un iter più accelerato rispetto all'approvazione della variante generale al PRG adottato in quanto esiste un interesse pubblico prevalente nel migliorare le condizioni urbanistiche della zona, nel rispetto dei diritti della proprietà.

L'interesse pubblico è testimoniato dalla volontà più volte manifestata dalla circoscrizione competente e di alcune associazioni ambientaliste di non realizzare le vecchie previsioni del piano vigente fortemente impattanti con il tessuto urbano esistente.

I motivi di urgenza si giustificano anche nella realizzazione, quanto prima possibile, dell'ampio spazio di verde previsto dalla nuova normativa dell'area di trasformazione urbana, alla realizzazione di edilizia residenziale legata al contesto circostante, unitamente alla quota di terziario previsto dal mix funzionale che sarà probabilmente a servizio della zona urbanistica residenziale circostante.

- **Conclusioni**

Si propone pertanto che l'area di cui trattasi venga riclassificata da zona P3 "Zona tecnico distributiva anonaria per il commercio all'ingrosso esistente (Art. VI. 5. 04) con indice di utilizzazione fondiaria $U_f=0,65$ mq/mq a "Zona di trasformazione urbana" (Tu) art 48 delle N.T.A. della variante generale al PRG adottata, con apposita procedura di cui all'articolo 15 della legge regionale 47/78 e successive modifiche.

Per quanto riguarda i pareri dell'AUSL, della circoscrizione competente e la relazione geologica, si fa riferimento a quelle della variante generale adottata stante la perfetta coincidenza con il piano.

Per quanto riguarda le normative di zona si fa riferimento alle allegato normative della variante generale al PRG.

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Dott.ssa ANGELA SALZOLARI)

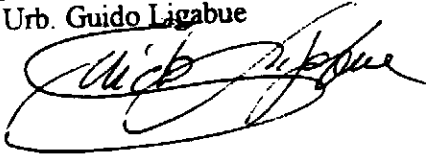
Si da atto che la presente variante, unitamente alla variante relativa a Pieve Modolena non supera la quota del 3% della capacità insediativa residenziale esistente.

Si dichiara che:

la variante in oggetto non presenta interazioni con varianti in itinere non presenta elementi di contrasto in rapporto al piano paesistico regionale vigente e con il piano territoriale di coordinamento provinciale adottato.

Reggio Emilia , li 09.04.1999

Il dirigente dell' Area Pianificazione Territoriale
Dott. Urb. Guido Ligabue



IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Dott.ssa ANGELA COLZOLARI)

5/7/99

EGR. SIG. SINDACO
COMUNE DI REGGIO EMILIA

OGGETTO: Osservazione concernente la prevista urbanizzazione sul campo antistante il S. Lazzaro e S. Maurizio.

In relazione alla prevista urbanizzazione di P.R.G. sul prato antistante il S. Lazzaro, attualmente tutelato dalla Commissione per le Bellezze Naturali provinciale, ai sensi della legge 1497/39 art. 1 punto 4, si chiede che la stessa sia ridimensionata e prevista solamente sul fondo (lato Sud del prato) e non anche sui lati dello stesso e per una profondità non maggiore di ml. 20.

La urbanizzazione prevista, infatti, essendo sovradimensionata, non garantirebbe una visione prospettica del S. Lazzaro dal Sud della Via Emilia, come espressamente prescritto dalla Commissione sopra citata, che, nella seduta del 6/10/98 ne deliberò la tutela con precise indicazioni.

Restiamo in attesa di riscontro. Distinti saluti.

p. il GABBIANO

c/o Solardi Giovanna
Via Crocioni 9
REGGIO EMILIA

Settembre 1999

IL TABBICINO

Od3

Osservazioni al P.R.G.

Tutela storico archeologica del prato antistante il S. Lazzaro

Problematica

L'area antistante il S.Lazzaro è stata sottoposta per alcuni anni a vincolo ambientale paesaggistico a tutela del cono ottico di rispetto al S.Lazzaro sul quale persiste il vincolo, a seguito di ricorso al TAR della Proprietà tale vincolo è decaduto.

Successivamente a tali eventi, nella stessa area, sono stati rinvenuti dei reperti archeologici di origine romana, la proposta del PRG di consentire una edificabilità dell'area a forma di ferro di cavallo rappresenta una risposta debole alla esigenza di tutelare quell'area

Successivamente alle previsioni di PRG ulteriori scavi hanno messo in evidenza un ciotolato romano che costituiva l'asse portante di una necropoli esistita in loco
Su tale area pendono tuttora richieste di vincolo alla sovrintendenza

Osservazione

Per cogliere il complesso di motivi archeologici, ambientali e paesaggistici si propone che venga dichiarata la inedificabilità di tale area e la classificazione della stessa ad area archeologica



Egr. Dott. GARZILLO
Soprintendenza ai Beni
ambientali e culturali
Via 4 Novembre - BOLOGNA
e p.c.
Dott.ssa Pepe

Dott. Lippolis - Sovrint. Beni
Archeologici Regionale -
Bologna

Oggetto: Progetti edificatori sul prato antistante il S. Lazzaro - Via Amendola - R.E.

Con la presente rendiamo noto che sul prato antistante il S. Lazzaro, a Reggio Emilia, esiste un Progetto di edificazione di un Centro Commerciale da parte della Ditta proprietaria SAROS, con concessione edilizia del 27/7/98, di cui alleghiamo copia.

Tale progetto ci pare largamente sovradimensionato rispetto alla esigenza di mantenere un cuneo ottico al fine di visualizzare, da sud della Via Emilia, l'intera facciata monumentale del S. Lazzaro.

Tale esigenza era stata sottolineata anche dalla Commissione Bellezze naturali che, sulla base della legge 1497/39 si era riunita il 9/10/98, indicando precise caratteristiche in caso di edificazione. (Alleghiamo il documento relativo)

D'altra parte anche il precedente vincolo Vostro del 1993 (legge 1089/39), purtroppo decaduto in seguito al ricorso al TAR del Lazio della ditta SAROS del 1997, stabiliva in ml. 60 la distanza di rispetto necessaria dalla Via Emilia, per una eventuale edificazione.

Attualmente, finanziati dalla proprietà, la Soprintendenza ai Beni archeologici regionale sta compiendo scavi che hanno fatto venire alla luce tombe romane della necropoli di Reggio Est.

A nostro avviso, stante la situazione complessiva e nonostante le indicazioni della Commissione Bellezze naturali regionale, di cui abbiamo richiesto la convocazione urgente, esiste purtroppo il pericolo che la edificazione proposta vada in porto, in spregio alle indicazioni di cui sopra e al lavoro decennale che la scrivente, assieme alla Circoscrizione 6^a, ha portato avanti.

Siamo perciò nella necessità di richiedere la tutela dell'area in base alla legge 1089/39, richiesta che formuliamo con lettera a parte allegata.

Restiamo in attesa di gentile riscontro e salutiamo distintamente.



P. G. Pellicani

PE 1-10-99

Allegati:

- + Copia Progetto SAROS- 1998- Centro Commerciale
- Copia Verbale Commiss. Bellezze naturali Prov. del 9/10/98
- lettera richiesta vincolo area prato S. Lazzaro - legge 1089/39

ASSEGNA STAMPA

"Il Gabbiano"

C/o Boiardi Giovanna - Via Crocioni 9 - 42100 Reggio Emilia



Egr. Dott. GARZILLO
Sovrintendenza ai Beni Ambientali e culturali
Via 4 Novembre n° 5 - BOLOGNA

Oggetto: Richiesta di tutela legge IO89/39 sull'area antistante il S.Lazzaro - Via Amendola - Reggio Emilia.

Con la presente siamo a chiedere la tutela della legge IO89/39 sull'area antistante il S.Lazzaro, sita a sud della facciata principale, sulla SS 9 - Via Amendola - R.E.

Tale richiesta è motivata dalle seguenti ragioni:

- 1) Il TAR del Lazio, in data 19/3/97 ha annullato la tutela da voi apposta e di cui il prato beneficiava.
- 2) La tutela, da noi richiesta, della Commissione Provinciale per le Bellezze naturali (legge 1497/39) e apposta il 9/10/98, pur dando indicazioni per eventuali edificazioni sull'area, non ne delimitava più precisamente il limite di inedificabilità. (Allegata copia del verbale)
- 3) La Ditta SAROS, proprietaria dell'area, ha proposto di nuovo la costruzione di una grande area commerciale che la Commissione edilizia Comunale ha approvato il 22/7/98 e che alleghiamo in copia. Questo progetto, fino ad ora, è il solo esistente.

Attualmente sull'area in oggetto, sono in corso scavi archeologici da parte della Sovrintendenza ai Beni archeologici regionale, che stanno portando alla luce resti della necropoli romana di Reggio Est.

A nostro avviso, persistono perciò, le ragioni di tutela dell'area, oltre per i motivi conosciuti (unico cannocchiale ottico che permette la visuale da sud del complesso del S.Lazzaro), anche perchè in un'area quasi adiacente sulla Via Emilia, rimasta libera da edificazioni fino a poco tempo fa, è stato costruito un grande parcheggio.

Il prato in oggetto rimane a tutt'oggi l'unica area libera da edificazioni, in un contesto densamente urbanizzato, di fronte alla facciata monumentale del S.Lazzaro.

Restiamo in attesa di riscontro, salutiamo distintamente.

Reggio Emilia 1/10/99

PS.: Allegati:
Verbale Commissione Bellezze Naturali Provinciale del 9/10/98.
Progetto Centro commerciale ditta SAROS.

"Il Gabbiano" Libera Associazione ambientalista
c/o Boiardi Giovanna - Via Crocioni 9 -
42100 Reggio Emilia.



R. Em. li' 2/10/99

All'Assessore alle culture
Paolo Piccinini
Municipal

Con la presente ci permettiamo di
chiedere un incontro, al fine di discutere
~~delle problematiche~~ delle problematiche inerenti
i ritrimenti archeologici della necropoli
romana di Reppio est, nell'area esistente
di S. Leppio, via Amendolo - S. Massimo e
dello necessario sviluppo dell'area -

Restiamo in attesa di poterla incontrare
e risolvere il tutto


Reppio

4/2 febbraio
c/o BOIARDI GIOVANITA
VIA CROCIOMI-9 -
R.B.

Prot. Circ. n. 841 /B

REGGIO EMILIA, 15.11.99

OGGETTO: osservazioni al PRG 1999

Nella seduta del 15/11/1999, il Consiglio della Circoscrizione VI ha deliberato, come di seguito espresso, le seguenti osservazione al a proposta di PRG 1999.

1-AREA DI VIA ZATTI

Viene definita dal nuovo PRG zona di Tessuto Produttivo Polifunzionale, art. 43. La zona si è storicamente caratterizzata come zona in cui coesistono aziende industriali, artigianali, di servizio e residenza civile. Poiché in alcuni casi la presenza di attività produttive non immuni da caratteristiche pericolose (insalubrit , rumorosit , ecc.) preoccupa, non poco, i residenti del comparto ma anche la zona residenziale limitrofa, che non   dotata di nessuna diaframma protettivo contro eventuali, anche accidentali, episodi d'inquinamento ambientale, si richiede che in questa specifica zona polivalente (art. 43), venga eliminato l'uso industriale e per l'artigianato produttivo vengano esclusi quegli insediamenti che non danno la piena garanzia della tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

2-Area di trasformazione integrata via Amendola-via Tamburini, antistante l'ingresso del S.Lazzaro.

L'area battezzata dal precedente PRG come zona produttiva di completamento-P3, viene proposta ora come Area di trasformazione integrata-Ti3, recependo in parte la sua valenza ambientale ed archeologica.

Gli ultimi sondaggi e scavi archeologici hanno messo ancor pi  in evidenza l'esistenza di una necropoli romana.

Per valorizzare al massimo gli ultimi ritrovamenti si richiede di definire l'area come zona di trasferimento delle volumetrie-art. 85.

3-Area, tra il Quinzio e il polo scolastico (art. 73, attrezzature di quartiere).

In zona   sempre stato presente un campo da calcio ad uso scolastico e per attivit  sportiva libera, che ancora attualmente   segnato in carta. Per preservare questa sua destinazione e anche per dotare tutto il comparto di una sufficiente area verde attrezzata, che ne valorizzi la sua naturale destinazione ad area di servizi scolastici e di quartiere, si chiede di predefinire una parte consistente dell'area libera come verde di pertinenza scolastica o verde pubblico.

Vedi allegato C

4- Il Consiglio pone l'attenzione sulle aree governate dagli articoli 50-51-52-53, in particolare nelle zone del forese, dove, in genere, gli insediamenti sono previsti senza una adeguata rete

9
r



fognaria di servizio collegata ad un collettore principale. Le acque di scarico che, quando va bene, escono dai depuratori (più o meno efficienti) vengono, nelle nostre campagne, immesse nella rete dei canali irrigui che spesso diventano delle vere e proprie fogne a cielo aperto e che costringono, tra l'altro, gli operatori agricoli a consumare ore di condotta d'acqua per lavare i canali, prima di poter procedere all'irrigazione dei campi.

In particolare per gli insediamenti di via Anna Frank, di impatto rilevante, si chiede di procedere alla loro realizzazione solo dopo aver predisposto il collegamento fognario con il collettore principale che attualmente arriva al centro di Gavasseto.

5- Area di trasformazione ambientale, a nord della chiesa di Bagno.

Si richiede che la disposizione della ripartizione funzionale dell'area salvaguardi il cono ottico prospettico sul complesso monumentale della chiesa di Bagno.

6- Parcheggio di via Lepido.

Il PRG 1999 introduce, dopo la pipa di ritorno di via Lepido, la possibilità di costruire un piccolo parcheggio auto. Si ritiene ingiustificato impermeabilizzare l'ultimo pezzo di territorio libero di tutta la via per ricavare pochi posti auto, che non risolvono sicuramente il problema di via Lepido, strada chiusa e tipicamente condominiale.

7- Area verde di "Campo di Marte"

Essendo stata acquisita al patrimonio comunale una porzione di area, precedentemente definita come verde privato, limitrofa al parco degli Ippocastani (lato sud-ovest), su cui insiste, tra l'altro, un campo da calcio, si richiede di adeguare la relativa carta di PRG, segnando anche la nuova area a verde pubblico..

8- Art. 79 verde privato attrezzato.

Per quanto riguarda la normativa degli usi previsti si richiede di mantenere l'Indice di Permeabilizzazione al 70%, anche qualora si percorra l'alternativa di costruire box o autorimesse interrati. Non pare molto giustificabile, sotto il profilo del *"più generale processo di rigenerazione ecologica"*, la deroga proposta.

Si evidenzia anche al 79.03.01 un chiaro errore di richiamo: *"al precedente comma 78.01"* invece che 79.01.

9- Frazione di Gavasseto

Si evidenzia la mancanza di un percorso verde protetto tra il plesso scolastico e l'area destinata a verde pubblico che circonda il fontanile, emergenza ambientale degna di interesse anche didattico.

Vedi allegato A

10- Area CSA, via Emilia Ospizio

Nella zona del CSA via Emilia Ospizio, 91, definita come ambito di riqualificazione urbana (art.58) e destinata ad attrezzature generali di interesse pubblico (art.72), si suggerisce una definizione più attenta della zonizzazione, anche per recepire l'esistente:

Esiste una struttura sanitaria-assistenziale appena inaugurata (Ex Busetti) da evidenziare; come esiste un parcheggio pubblico da preservare. Pare improponibile, poi, la destinazione di tutta la

rimanente area ad uso sanitario, e occorrerebbe prevedere una parte a destinazione servizi di quartiere (art. 73) per mantenere aperta la collocazione della, sede dei vigili di quartiere, della Circoscrizione VI, dell'anagrafe, della biblioteca, e della ludoteca.

Il presidente della Circoscrizione
(Graziano Vecchi)

osservazprg99

**Egr. Sig. Sindaco
Comune di Reggio Emilia
REGGIO EMILIA**

OGGETTO: Richiesta di incontro.

Con la presente ci permettiamo di chiedere un incontro urgente al fine di discutere con Lei le problematiche inerenti l'area verde antistante il S.Lazzaro, sulla quale è stato approvato un progetto di edificazione e che attualmente è sede di ingenti ritrovamenti archeologici, grazie agli scavi, ancora in corso, della Soprintendenza ai Beni Archeologici della Regione Emilia Romagna.

La salvaguardia di quest'area è stata oggetto di lungo lavoro da parte della scrivente e della cittadinanza locale.

Questo aspetto è oggi di grande attualità data l'eccezionalità dei ritrovamenti. e richiede, a nostro avviso un Suo personale interessamento che, siamo certi non verrà a mancare, come è già avvenuto in passato.

Abbiamo già interpellato, con risultati positivi al proposito, l'Assessore alla cultura, la quale si è resa disponibile ad un incontro insieme.

Restiamo in attesa di cortese riscontro e salutiamo cordialmente.

p. IL GABBIANO

25/11/19

Boiardi Giovanna
Via Crocioni 9
42100 Reggio Em. - tel 554094