



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **245**

in data **19/10/2023**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventitre** addì **19 - diciannove** - del mese **ottobre** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO ANS2-2B SAN PELLEGRINO – VIA B.CROCE IN ATTUAZIONE DELLA RELATIVA SCHEDA POC (2015-2020) ED IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA TAR PARMA 191/2022 E DELLA DGC ID. N. 206 DEL 13.10.2022.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	NO
CURIONI Raffaella	Assessore	NO
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	NO
RABITTI Annalisa	Assessore	SI
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	SI
TRIA Nicola	Assessore	NO

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

LA GIUNTA COMUNALE**Premesso che:**

- il Comune di Reggio Emilia si è dotato, ai sensi della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i., del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 5167/70 del 05.04.2011, entrati in vigore il 25.05.2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17.03.2014, è stato poi approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale (POC), entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 119 del 23.04.2014 e contestualmente veniva adottata la prima variante al POC medesimo ove al sub allegato: "Allegato A5 – Proposte di adozione per nuovi interventi", è stato inserito e programmato l'intervento denominato "Ans2-2b" adiacente all'ambito "Ans2-2a", variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 68 del 13.04.2015 entrata in vigore il 06.05.2015 a seguito di pubblicazione sul BURERT;
- il suddetto ambito individuato dal Piano Strutturale Comunale (PSC) nell'elaborato P6 è posto nel settore meridionale della città tra i quartieri residenziali di San Pellegrino e Buco del Signore, delimitato ad ovest da tessuti consolidati a bassa densità, a nord da Via B.Croce e a sud da Via L.Basso e confina e con il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato ANS2-2a approvato e convenzionato;
- l'ambito in argomento, denominato "Ans2-2b", previsto normativamente dagli articoli 4.5 e 5.6 delle NA del PSC quale ambito per nuovi insediamenti urbani residui non attuati del PRG 2001 (ANS), era già destinato, dal previgente strumento urbanistico generale (PRG 2001), quale area di trasformazione integrata (Ti), soggetta a piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata.

Rilevato che:

- il POC, come previsto dall'art.30 della LR. n. 20/2000, è lo strumento che individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di 5 anni, decorrente dalla data di pubblicazione sul BUR n. 119 del 23.04.2014, trascorso il quale cessano di avere efficacia le previsioni di tale strumento non attuate;
- le Norme di Attuazione del POC all'art. 5 stabilivano quanto segue: *"Il POC ha una durata quinquennale a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, senza*

necessità di ulteriori specifici provvedimenti. Trascorsi i termini di validità del POC perdono efficacia le previsioni in esso contenute relativamente a tutti gli interventi per i quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

...omissis..

b) non sia stata approvata specifica convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso PUA/PPC o attraverso attuazione diretta, secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, in base alla specifica modalità attuativa definita per i singoli interventi nell'elaborato PO.4.1 Schede norma degli interventi.”;

- la scelta attuata dal Consiglio Comunale della cessazione di efficacia del POC decorso il periodo di 5 anni era finalizzata a limitare gli interventi di trasformazione e riqualificazione territoriale a quelli immediatamente realizzabili in un contesto nel quale numerosi piani autorizzati dal PRG 2001 non erano ancora stati completamente attuati e, pertanto, con un significativo residuo edilizio ancora da realizzare;
- per effetto di tale scelta, ovvero della cessazione di efficacia del POC, sulla base di quanto previsto dall'articolo 5 delle NTA del POC, è venuta meno la possibilità di procedere oltre nell'iter di approvazione dei PUA e PPC non approvati entro il periodo di vigenza del POC stesso;
- rispetto ai 13 PUA, inseriti nella programmazione del POC 2014-2019 e della prima variante al POC 2015-2020, 5 sono stati presentati, approvati, e convenzionati, 7 sono stati presentati ma non si è concluso l'iter funzionale all'approvazione degli stessi, 2 interventi non sono stati presentati o sono stati ritirati a seguito di sopraggiunte valutazioni di fattibilità da parte dei soggetti attuatori;
- in particolare, i soggetti attuatori degli interventi previsti nel POC e nella sua prima variante, dopo la sottoscrizione degli atti di accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 con il Comune di Reggio Emilia, hanno iniziato il percorso condiviso nell'accordo stesso per la presentazione dei PUA che avrebbero dovuto dare attuazione ai rispettivi ambiti;
- tra gli interventi presentati ma per i quali non si è concluso l'iter funzionale all'approvazione degli stessi di cui al comma precedente figura l'ambito denominato “Ans 2-2b - via Luxemburg” presentato in conformità alla relativa scheda POC e all'accordo preliminare siglato dalla medesima proprietà e facente parte degli elaborati del POC.

Dato atto che:

- alcuni dei soggetti attuatori dell'ambito “Ans 2-2b”, società: Immobiliare Campani S.r.l., Edilimmobiliare Sas di Campani Fabrizio e C., Il Borgo S.r.l., hanno proposto ricorso al TAR Emilia Romagna sez. Parma in data 04.02.2021 per l'impugnazione dell'art. 5 delle NTA del

POC, non allineato all'art. 30 della LR 20/2000, in quanto prevedeva la decadenza della previsione di POC non approvata entro i termini di vigenza dello stesso;

-
- il comune di Reggio Emilia con Delibera di giunta Comunale ID n. 27 del 25.02.2023 ha autorizzato il Sindaco a resistere nel giudizio promosso avanti il T.A.R. per l'Emilia Romagna, Sezione di Parma, dalla ditta con il ricorso descritto in premessa;
- il TAR Emilia Romagna sez. Parma, con sentenza n.191 del 01.07.2022, ha accolto il ricorso (rubricato al n.46 reg.ric.) per la mancata approvazione del Piano in argomento entro i termini di validità del POC, avendo ritenuto illegittime le norme di Tecniche di Attuazione del POC (art.5) nella parte in cui prevedono che le previsioni del POC perdono efficacia qualora la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo non sia stato approvato e non anche semplicemente presentato, per contrasto con l'art. 30 della L.R. n. 20/2000 e con la circolare della Regione Emilia-Romagna PG/2010/23900 del 01.02.2010 (punto 3.4.4);
- l'Avvocatura Comunale ha dato attuazione al mandato ricevuto con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 146 in data 28 luglio 2022, provvedendo ad impugnare avanti il Consiglio di Stato la Sentenza n. 191/2022 (ricorso n. 204/2020) pronunciata dal TAR Parma;
- con successiva ordinanza n.6760/2022 del 16.09.2022, il Consiglio di Stato, Sez. IV, ha respinto la domanda cautelare proposta dal Comune di Reggio Emilia volta ad ottenere la sospensione dell'esecutività della sentenza impugnata;
- al momento l'Amministrazione è in attesa che vengano fissate le udienze pubbliche per la discussione di merito avanti il Consiglio di Stato;

Dato atto altresì che:

- *“l'esecuzione della sentenza del TAR implica che il procedimento volto alla approvazione dei PUA sia ripreso “ora per allora”, assumendo al suo esito un provvedimento doverosamente retroattivo, dovendosi garantire tutela effettiva ai ricorrenti che, allo stato, hanno ottenuto l'annullamento in sede giudiziale, con efficacia ex tunc, dell'articolo 5 delle NTA del POC e dei conseguenti provvedimenti che hanno disposto l'archiviazione dei procedimenti volti alla approvazione dei PUA.*
- *l'esecuzione delle sentenze del TAR comporta la adozione di provvedimenti i cui effetti vengono riportati indietro nel tempo al momento della adozione del provvedimento annullato che ha interrotto i procedimenti volti all'approvazione dei PUA;*
- *conseguentemente, il sopraggiungere della adozione del PUG e la sua attuale vigenza in salvaguardia non sono di ostacolo alla riattivazione del procedimento ora per allora, i cui atti verranno assunti simulando una situazione di fatto e provvedimentale nella quale il PUG, all'epoca non ancora adottato non spieghi effetti di salvaguardia;*
- *essendo sussistente una sentenza esecutiva, nessun margine di apprezzamento discrezionale*

residua in capo all'Ente rispetto all'applicazione dei relativi contenuti, tale per cui il Comune si trova ad esercitare una funzione ricognitiva della stessa avendo cura di darne esecuzione e attivarsi al fine di evitare ulteriori oneri a carico dello stesso anche secondo quanto previsto dall'art. 21 septies della L. 241/1990;

- con propria deliberazione ID. n. 206/2022 la Giunta Comunale ha preso dunque atto dei sopracitati provvedimenti giurisdizionali e ha dato mandato al servizio Rigenerazione Urbana di riattivare i procedimenti (a partire dall'ultimo atto antecedente i provvedimenti annullati dal Tribunale Amministrativo Regionale ovvero dell'ultimo atto a questi analogo per i comparti non gravati da ricorso) volti all'approvazione dei PUA programmati in POC, presentati e non ancora approvati, all'interno dei quali è compreso l'ambito Ans2-2b;
- la sentenza n. 199/2022 pronunciata dal TAR Parma è, infatti, ad ogni effetto esecutiva ed è dovere di questa Amministrazione darne attuazione pur nelle more della decisione, da parte del Consiglio di Stato, del merito del ricorso in appello.

Premesso inoltre che:

Ripercorrendo l'iter procedurale interrotto a seguito della scadenza quinquennale della prima variante al POC 2015-2020:

- per dare attuazione a quanto contenuto nella variante al POC (2015-2020), in data 08.06.2015 il Comune di Reggio Emilia e le società, Edilimmobiliare Sas di Campani Fabrizio, Conad Centro Nord s.c., l'allora società "Campani Aurelio & C.S.n.c", proprietarie dell'ambito Ans 2-2b, hanno sottoscritto, con scrittura privata autenticata dal Notaio V. Rubertelli, atto di accordo ex art. 18 L.R n. 20/2000 (rep.44062, racc.12840) registrato a Reggio Emilia l'11 giugno 2015 al n. 7489 ed ivi trascritto l'11 giugno 2015 ai nn. 9041-9042-9043 R.G. e 6466-6467-6468 R.P. per disciplinare l'attuazione dell'ambito come piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, il tutto in conformità alla relativa scheda norma della prima variante al POC che ha dunque ridefinito lo schema urbanistico ed edilizio del comparto, dettando anche prescrizioni per l'attuazione;
- i summenzionati proprietari hanno altresì prestato, a garanzia degli obblighi e impegni di cui all'atto di accordo citato (art. 3), due distinte fideiussioni rilasciate dal Banco Popolare s.c. n. 34420 di € 100.655,00 e fideiussione n. 35367, di € 100.655,00 pari al 10% del valore forfettariamente stimato per le aree di cessione destinate ad attrezzature e spazi collettivi e dotazioni territoriali di cui all'art. 3 dell'Atto di Accordo, le quali verranno svincolate al momento della presentazione delle fideiussioni richieste in convenzione;
- con istanza P.G. n. 79728 del 04.11.2016, i legali rappresentanti delle seguenti società: Conad Centro Nord s.c.r.l., Campani Aurelio & C. s.n.c., Edil Immobiliare s.a.s., Sipar Costruzioni s.r.l., La Casa del Serramento s.r.l., in qualità di soggetti attuatori, conformemente alla tempistica di cui all'atto di accordo sottoscritto, hanno presentato dunque richiesta di approvazione del Piano

Urbanistico Attuativo denominato Ans2-2b;

- il progetto di PUA interessa una superficie territoriale pari a circa 84.800 mq con capacità edificatoria complessiva pari a mq. 22.387, di cui mq. 10.176 con destinazione terziaria, mq. 10.176 a destinazione residenziale e ulteriori mq. 2.035 destinati ad ERS. Le destinazioni d'uso previste dalla scheda POC del PUA e dal PUA stesso non prevedono l'insediamento di edifici destinati ad attività commerciali, ad esclusione della funzione c3 "Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi"; le dotazioni di verde pubblico sono pari a 35.070 mq.(SvP minimo 41% St) e l'indice di permeabilità è pari al 50%St = 42.400 mq;

- il PUA è articolato in 3 stralci autonomi e funzionali e sono previsti 8 lotti residenziali per un massimo di 58 unità abitative comprensive di 8 alloggi destinati a residenza pubblica e 4 lotti con funzioni di tipo terziario compatibili con la residenza.

L'intervento prevede due accessi diversificati al comparto: il primo dalla rotatoria localizzata su via B. Croce a servizio della maggior parte dei lotti residenziali; il secondo tramite la realizzazione di un quinto braccio innestato sulla rotatoria realizzata su viale R. Luxemburg nell'ambito della progettazione del limitrofo comparto Ans2-2a, posto a servizio dei due fabbricati ad uso terziario;

- il PUA è stato istruito dal Servizio Rigenerazione Urbana, che a partire dal 02.12.2016 ha effettuato una serie di richieste di integrazioni cui hanno fatto seguito le consegne da parte degli attuatori per ottemperare alle diverse problematiche sollevate sia dai servizi comunali competenti sia dai pareri degli enti esterni competenti con particolare riferimento al Consorzio di bonifica dell'Emilia Centrale ed Ireti così come meglio illustrato nel referto per l'approvazione del PUA del 03.08.2023 in atti al P.G. n. 194294 che qui s'intende integralmente richiamato.

Dato atto che:

- in data 16.04.2018 è stato acquisito un primo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, rinviato per approfondimenti progettuali, e solo a seguito di integrazioni specifiche richieste divenuto favorevole in data 17.02.2020;

- con provvedimento del dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana R.U.A.D. n. 556 del 05.05.2020 è stata emessa l'autorizzazione al deposito del PUA in argomento, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e contemporaneamente è stata indetta, in data 08.06.2020 con P.G. n. 95007, la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. n. 20/2000, e art.14 della L.241/1990 in forma semplificata e modalità asincrona per la raccolta dei pareri inerenti il PUA in oggetto;

- il PUA è stato pertanto depositato con atto P.G. n. 85143 presso l'Archivio Generale per 60 giorni interi e consecutivi - precisamente dal 18.05.2020 fino a tutto il 17.07.2020 compreso - e dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio online, e sul sito Internet dedicato;

- durante il medesimo periodo, non sono pervenute osservazioni.

Rilevato inoltre che:

- la Provincia di Reggio Emilia con comunicazione in atti al P.G. n. 104062 del 24.06.2020 ha interrotto i termini del procedimento per acquisire la documentazione integrativa in merito alla Relazione geologica;

- in relazione al procedimento in oggetto sono pervenuti i seguenti pareri, richieste di integrazione, note e nullaosta:

- SNAM ha espresso il proprio nulla osta con nota PG. n.97781 del 12.06.2020; (DI-CEOR/C.RE/LAG. n.97 del 09.06.2020);
- AUSL ha espresso il proprio parere favorevole a condizioni con nota PG. 104064 del 24.06.2020; (Prot.N° 2020/0073771 del 22.06.2020);
- ARPAE ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni con nota P.G. n. 104704 del 25.06.2020;(Prot.15925 del 23.06.2020);
- la Regione Emilia Romagna-Protezione Civile ha espresso il proprio parere favorevole a condizioni con nota P.G. n.105877 del 29.06.2020 (Prot. PC/2020/36669 del 26.06.2020);
- ATERSIR ha espresso il proprio parere favorevole con nota P.G. n. 114363 del 14.07.2020 (Prot.prot. N°AT/2020/0005007 del 08.07.2020);
- AERONAUTICA MILITARE con nota P.G. n.117415 del 20.07.2020 (Prot.M_D AMI001 REG2020 0011642 del 15.07/.2020) ha inviato il proprio nulla-osta;
- TERNA con nota P.G. n.124269 del 31.07.2020 (Prot.P20200047820 del 29.07.2020) ha inviato il proprio nulla-osta;
- la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO ha espresso il proprio parere favorevole a condizione con nota P.G. n. 141590 del 08.09.2020 (Prot.MIBAC_SABAP_-BO_04/09/2020_0018866-P del 04.09.2020);
- inoltre a seguito della Conferenza di Servizi sono pervenute da parte degli Enti preposti ad esprimere parere e/o nulla-osta, delle richieste di integrazione documentale e in particolare:
- dal CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE acquisito agli Atti P.G n. 106279 del 29.06.2020 in merito alla relazione idraulica;
- da IRETI acquisita agli Atti P.G n. 116491 del 17.07.2020 in merito alla relazione idraulica e al tracciato delle acque nere;

- in data 21.07.2020 con P.G. n. 118544 il Servizio ha pertanto richiesto la documentazione conseguente alle richieste di integrazioni pervenute;

- in data 06.08.2020 con P.G. n. 127276 il progettista provvedeva ad integrare la documentazione precedentemente depositata;

- in data 13.08.2020 con pec P.G. nn. 130647,130617, 130614, il servizio Rigenerazione Urbana provvedeva a trasmettere gli elaborati consegnati alla Provincia, a IRETI e al Consorzio di Bonifica, ovvero agli Enti che avevano richieste le integrazioni;
- in data 10.09.2020 con comunicazione acquisita agli atti P.G n. 143288 il Consorzio richiedeva ulteriori integrazioni, non considerando esaustive quelle presentate dai privati e trasmesse dal Comune;
- in data 21.10.2020 con P.G. n. 169270 i progettisti inviavano una comunicazione di riscontro alla comunicazione pervenuta dal Comune in relazione alle ulteriori richieste del Consorzio;
- in data 20.11.2020 con P.G. n. 193721 il Servizio ha provveduto ad inviare il riscontro pervenuto dal progettista in relazione alla seconda richiesta di integrazioni, esplicitando altresì che la tempistica espressa dall'art 5 delle NTA del POC in merito alla approvazione e convenzionamento dei PUA in relazione all'entrata in vigore del POC stesso, era cessata, non potendo, dunque, proseguire oltre nell'iter di approvazione del PUA.

Precisato anche che:

- a seguito di specifica istanza in atti al P.G. n. 96620 del 10.06.2020, il Servizio Rigenerazione Urbana ha preso atto del cambio di intestazione relativo al mappale 563 del Fg.211 a favore della società IL BORGO SRL, avendo questa acquisito in comproprietà da SIPAR il suddetto mappale e la nuova intestazione della Campani Immobiliare subentrata a Campani Aurelio & C.S.n.c..

Preso atto che:

- a seguito della ripresa dell'istruttoria del PUA interrotta come conseguenza dell'esito del Ricorso al TAR Parma di cui in premessa e in attesa della sentenza del Consiglio di Stato, il servizio Rigenerazione Urbana ha acquisito:
 1. da IRETI il proprio parere favorevole in fase urbanistica trasmesso con nota P.G. n. 269898 del 21.11.2022; (Prot. RT020509-2022/P del 21.11.2022);
 2. dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale il proprio parere favorevole in fase urbanistica trasmesso con nota P.G. n. 273339 del 28.11.2022 (Prot.2022U0019742 del 23.11.2022);
- i pareri espressi dagli Enti e Autorità competenti e le integrazioni pervenuti sono stati poi trasmessi all'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia in data 05.12.2022 con pec P.G. n. 278743, sia in adempimento a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 1677/2005 "Prime indicazioni applicative in merito al D.M. 14/09/2005 – Norme tecniche per le costruzioni" e dalla circolare della stessa Prot. n. 2005/87066/3 del 30.11.2005 avente ad oggetto: "Adempimenti relativi alla nuova classificazione sismica in campo urbanistico", sia ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e della L. R. 14/07/2008 n. 9, per l'espressione di parere di assoggettabilità o meno a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano in argomento;

- con comunicazione P.G. n. 30505 del 30.01.2023 il servizio Pianificazione della Provincia ha inviato dunque il Decreto del proprio Presidente n. 11 del 26.01.2023 comprensivo del Rapporto istruttorio ARPAE – SAC allegato al Decreto, in cui si prevede di escludere, ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 20/2000 e art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, il PUA di iniziativa privata denominato ANS2 - 2B San Pellegrino – via B. Croce in Comune di Reggio Emilia, dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ;

- la Provincia non ha formulato osservazioni in merito alla conformità del PUA al PSC e ai piani sovraordinati, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. n. 20/2000 ed infine ha espresso parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008;

- le condizioni relative alla valutazione ambientale del piano che dovranno essere osservate in fase attuativa, imposte dal decreto provinciale e riportate nel referto del servizio Rigenerazione Urbana P.G. n. 194294/2023, sono le seguenti:

1) la scheda d'ambito del POC prevede che il progetto persegua obiettivi di sostenibilità ambientale attraverso una serie di misure volte a perseguire anche la riduzione e compensazione delle emissioni di CO2.

Nel rapporto preliminare ambientale ci si riferisce ad una normativa energetica risalente nel tempo e si rimanda alla fase esecutiva, confidando in soluzioni edilizie adeguate; in proposito si ritiene che (pure al netto delle ulteriori misure di riduzione delle emissioni indicate nella scheda di POC ovvero attuative delle normative energetiche intervenute), in aderenza a quanto emerso nel rapporto istruttorio di ARPAE SAC, sia da escludere l'opzione di acquisto di crediti volontari di emissione definendo, ai fini della compensazione, concrete misure operative, rappresentate da soluzioni verdi di tipo naturalistico, che prevedano ulteriori interventi di piantumazione di essenze arboree eccedenti la quantità minima prescritta, implementando ad esempio le dotazioni arboree negli spazi verdi e nelle aree di parcheggio.

Si chiede pertanto che questi ultimi siano adeguatamente piantumati con esemplari arborei in grado di assicurare un efficace ombreggiamento, di migliorare la qualità degli spazi urbani e di assolvere opportunamente alle funzioni ecologico-ambientali;

2) vista l'ampia superficie costituita da aree pavimentate con pavimentazioni drenanti, che costituisce circa un terzo del totale delle aree permeabili, si ritiene opportuno implementare il più possibile le aree a verde profondo limitando al minimo le superfici pavimentate e scegliendo per queste ultime materiali e soluzioni ad alto indice di riflessione che limitino l'effetto isola di calore. È inoltre opportuno che le superfici a verde profondo di cui alla Tav. 7 indicate come aree di possibile localizzazione di spazi di socialità per associazioni e gruppi di cittadini attivi mantengano in ogni caso una configurazione a verde profondo. Allo stesso modo si chiede di equipaggiare la piazza in fregio alla rotonda di ingresso su via Luxemburg con una adeguata dotazione di alberature atte a creare un filtro tra il nuovo edificato, la viabilità di accesso e i parcheggi a servizio dell'insediamento commerciale;

3) poiché il verde pubblico di un'area così vasta deve poter essere fruito anche dai quartieri limitrofi si chiede di migliorare l'accessibilità pedonale e ciclabile in particolar modo da nord, dove la distribuzione di parcheggi ed edifici lo rende poco agevole il collegamento;

- nelle successive fasi di progettazione siano rispettate le condizioni contenute nei pareri di Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia; Regione Emilia-Romagna, Servizio Area Affluenti Po, Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile; Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti; Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale; Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

- il Rapporto ambientale preliminare, oltre a richiamare quanto contenuto negli studi specialistici prevede per il calcolo dei transiti indotti 58 alloggi nei lotti residenziali e circa 80 addetti per la quota di terziario;

Dato atto inoltre che:

- in data 07.02.2023 con P.G. n. 36931 è stato trasmesso ai soggetti attuatori il Decreto del Presidente della Provincia n. 11 del 26.01.2023 e contestualmente si sono convocati i tecnici incaricati per un incontro tenutosi in data 14.02.2023;

- in data 15.03.2023 con P.G. n. 71687 è stata inviata una comunicazione con richiesta di integrazioni degli elaborati alle condizioni espresse nel Decreto del Presidente della Provincia;

- in data 14.04.2023 con pec P.G. n. 103430 è avvenuta una prima integrazione da parte dei soggetti attuatori;

- in data 08.05.2023 con pec P.G. n. 117724 il servizio Rigenerazione Urbana ha inviato lo schema di convenzione con esplicitazione del numero complessivo di alloggi, comprensivo dell'ERS, ovvero n. 58 alloggi in totale di cui 8 di ERS, come da Decreto del Presidente della Provincia cui hanno fatto seguito due incontri tecnici con gli attuatori, i progettisti ed il loro legale per una completa disamina e condivisione del testo della convenzione;

- infine in data 31.07.2023 sono stati trasmessi con pec P.G. n. 2023/191899 i seguenti elaborati come modificati a seguito delle risultanze degli incontri di cui sopra e in coerenza al Decreto provinciale:

- Tavola 6 revB Planimetria e dati di progetto
- Tavola 18 revB Calcolo CarbonZero
- Tavola 20 rev C Schema di Convenzione
- Tavola 25 rev C Scheda Tecnica Asseverata.

Dato atto infine che:

- in data 03.08.2023 è stato completato da parte del Servizio Rigenerazione Urbana il referto istruttorio per l'approvazione del PUA in atti al P.G. n. 194294 ove sono anche controdedotti, nello specifico, tutti i pareri pervenuti in sede di conferenza dei servizi, precisando in generale che:

- le prescrizioni saranno ottemperate nella fase di presentazione del PdC delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, del verde pubblico e dei fabbricati;

- la Dichiarazione di Sintesi (Elaborato 32), consegnata in data 14.04.2023 con P.G. n. 103430 conferma che in sede di progettazione esecutiva verranno ottemperate tutte le condizioni espresse dagli enti coinvolti con particolare riferimento all'approfondimento necessario in sede esecutiva degli estendimenti e dei potenziamenti delle dotazioni del servizio idrico integrato, richiedendo ulteriore parere ad IRETI;
- infine in merito al Decreto provinciale si fa presente che tutte le prescrizioni dettate sono state analizzate e ricomprese nella Dichiarazione di Sintesi presentata in data 14.04.2023 con P.G. n. 103430. In particolare, in relazione al Punto 1 e 2 la Tavola 12 ripresentata in data 14.04.2023 riporta una implementazione degli alberi da piantumare all'interno del comparto pari a 45, che in aggiunta a quelli già previsti in progetto assommano ad un totale di 534 alberi, di cui 484 in aree pubbliche, che sono stati localizzati in parte in prossimità della duna lungo viale Luxemburg e per la maggiore quantità nelle superfici localizzate a ridosso della rotatoria (la "Piazza") e nell'area giochi posizionata a nord – est del perimetro di comparto, per creare un filtro con le infrastrutture e i parcheggi della struttura commerciale esistente. In relazione alle piantumazioni ulteriori, necessarie a compensare il calcolo CarbonZero, è stata presentata nella medesima data la Tavola 12bis, in cui sono state perimetrate le superfici di proprietà pubblica in cui è possibile prevedere ulteriori piantumazioni per la compensazione delle emissioni di carbonio, coincidenti con l'area interessata dal progetto "Lungo i Bordi", promosso e approvato dal Comune. Si è mantenuta invece una quota di acquisto di crediti pari a quella esplicitata nella convenzione depositata, che costituisce solo una quota parte dell'effettivo credito calcolato, che potrà essere utilizzata in futuro per opere di compensazione ambientale da realizzarsi in prossimità dell'area di intervento. In relazione al punto 3 nella tavola 12 sono stati implementati i percorsi di collegamento con il tessuto residenziale esistente localizzato a ovest del comparto ed è stata ipotizzata nella dichiarazione di Sintesi la realizzazione di dossi ciclopedonali di attraversamento per agevolare la percorrenza dei ciclisti e pedoni sulla infrastruttura a servizio delle residenze.
- in fase attuativa ovvero in sede di progettazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico, nonché nei relativi titoli abilitativi inerenti le opere di urbanizzazione, dovranno essere osservate tutte le prescrizioni contenute nel decreto Provinciale e nei pareri delle Autorità e degli Enti ambientali e in tal senso verrà effettuata apposita notifica al soggetto attuatore.

Considerato che:

- il Piano Urbanistico Generale (PUG), adottato con delibera di Consiglio Comunale ID n.79/2022 individuava l'area come "*area agricola urbana*" e in particolare al Titolo 6 Piano di Comunità dell'elaborato SQ-D.1 Indirizzi Disciplinari prevedeva che: "*Le aree poste tra via Benedetto Croce e via Rosa Luxemburg sono vocate principalmente al completamento della rete ecologica e al completamento della Città pubblica (Titolo3).*"

- alla luce della Sentenza del TAR Parma sopracitata è stato modificato l'elaborato grafico del PUG SQ_D.2.1. "Disciplina delle trasformazioni" e l'elaborato normativo SQ_D.1 "Indirizzi disciplinari", inserendo nel titolo 17 "Schede speciali di intervento" una scheda ad hoc che ha recepito la sentenza del TAR Parma, decisione peraltro condivisa con il Comitato Urbanistico di Area Vasta nella seduta del 3.11.2022;
- la riattivazione della procedura di approvazione del Piano in oggetto avviene esclusivamente per doverosa esecuzione dei provvedimenti giurisdizionali di cui sopra, e in coerenza con il PUG approvato in data 08.05.2023 con delibera consiliare ID .n. 91 in attesa della sentenza di merito del Consiglio di Stato;
- l'ambito ora risulta individuato dal nuovo strumento urbanistico generale (PUG) come Area Agricola Urbana, assoggettato alla disciplina del Capo IV dell'Elaborato SQ_D.1 – Indirizzi Disciplinari ed è inoltre individuato nel medesimo elaborato quale scheda speciale n°36 del Titolo 17 *"aree assoggettate a procedimenti volti all'approvazione di strumenti attuativi, oggetto di riattivazione in esecuzione delle sentenze del TAR Parma nn. 191/200/201 del 01.07.2022 e delle ordinanze del Consiglio di Stato nn. 4559,4560 e 4561/2022 reg. prov. Cau. – oggetto di impugnazione avanti il Consiglio di Stato, fatti salvi gli esiti dei predetti giudizi di appello (DGC ID. n. 206 del 13.10.2022)"*.

Precisato da ultimo che:

- l'art. 1.6 degli indirizzi disciplinari (elaborato SQ_D.1) prevede che: *"in caso di previsioni del PUG contrastanti rispetto ai contenuti di detti PUA, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti"* e dunque alla scadenza del PUA trova applicazione il Titolo 6 degli Indirizzi Disciplinari ovvero: *"Le aree poste tra via Benedetto Croce e via Rosa Luxemburg sono vocate principalmente al completamento della rete ecologica e al completamento della Città pubblica (Titolo3)"* ;
- nella tavola 1 "Inquadramento urbanistico" e nell'elaborato 17 "Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale" del PUA è rappresentata la Tavola dei vincoli del PSC 2011 e precisamente:
 - **P7.1** vincolo di natura paesaggistico – ambientale: il Torrente Crostolo è un corso d'acqua vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004; la tutela interessa una modesta porzione a sud-ovest dell'ambito;
 - **P7.2** vincolo di natura storico – culturale: via B.Croce risulta essere una viabilità storica di rilievo provinciale;
 - **P7.3** vincolo di natura infrastrutturale: l'area è attraversata in direzione est-ovest da una dorsale di adduzione dell'acquedotto. L'area risulta in classe di infiltrazione potenziale

comparativa media, nonché tra le Zone di Protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina – pianura (Settore di ricarica B); ricade in classe C-sismica.

- in merito allo schema di convenzione, aggiornato in data 31.07.2023 con pec P.G. n. 191899, come risulta dal referto del servizio Rigenerazione Urbana in atti al P.G. n. 194294 del 03.08.2023, occorrerà in sede di stipula apportare alcune precisazioni non sostanziali in merito all'insediamento dell'uso b12 del RUE allora in vigore, Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico previste nella Scheda POC inerente il piano e delle NTA del PUA così come occorrerà precisare agli artt. 25-27 che trattasi di due fidejussioni prestate in sede di atto di accordo pari entrambe a € 100.655,00.

Ritenuto dunque:

- in ottemperanza alla sentenza del TAR Parma sopracitata e alle disposizioni della conseguente delibera di Giunta Comunale ID. n. 206/2022, seppur in attesa della sentenza di merito del Consiglio di Stato, di dover concludere l'iter di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato "Ans2-2b" approvando oltre al PUA stesso che ha recepito le prescrizioni espresse dagli Enti interpellati e dalla Provincia, anche il relativo schema di convenzione urbanistica attuativa inviato in data 31.07.2023 con pec P.G. n.191899, da stipularsi con i soggetti attuatori proprietari dell'intero ambito di piano.

Dato atto inoltre che:

- la presente deliberazione non necessita del visto di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, in quanto tutte le opere di urbanizzazione sono a carico del soggetto attuatore trattandosi di PUA d'iniziativa privata;

- l'Amministrazione Comunale ha provveduto a richiedere in data 25.05.2017 la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni inserita in Eunomia al n.1061 del 12.09.2017 e a tutt'oggi non sono pervenute comunicazioni o informazioni ai sensi del citato decreto legislativo.

Visto il parere favorevole della Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana interessato, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, e alla regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.L.gs. 267/2000;

Richiamati:

- l'art. 5 comma 13 del DL. 70 del 13 maggio 2011 convertito nella Legge L.106 del 12.07.2011, il quale stabilisce che l'approvazione del PUA d'iniziativa privata è di competenza della Giunta Comunale. in quanto tale strumento attuativo è conforme agli strumenti urbanistici generali vigenti

come sopra descritto;

- l'art. 35 della L.R. n. 20/2000 che cita testualmente: " ...Per i PUA d'iniziativa privata non si procede ad adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi definiti dal Comune, fermo restando che l'atto di autorizzazione o il preavviso di diniego dello stesso sono comunicati agli interessati entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza...omissis...";

- l'art.4 della legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio", entrata in vigore il 01 gennaio 2018 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340, contempla un regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che:

"Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

....omissis...

c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n.20 del 2000;

Visti infine:

- l'art.48 del D.Lgs. 267/2000;

- l'art. 35 della L.R. n. 20/2000, modificata ed integrata;

- la legge n. 1150/1942;

- l'art. 5 comma 13 del DL. 70 del 13 maggio 2011 convertito nella Legge L.106 del 12/07/2011;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1) di dare atto che con decreto del Presidente n. 11 del 26.01.2023 la Provincia di Reggio Emilia ha escluso, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152, il PUA "Ans2-2b in Via R. Luxemburg" dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D. Lgs. 03 aprile 2006 n. 152;

2) di approvare in esecuzione della sentenza del TAR PARMA n. 199 del 1.07.2023 e coerentemente alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Comunale ID. n. 206/2022 e ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m., il Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato "Ans2-2b sito in Via R. Luxemburg", presentato in data 04.11.2016 al P.G. n. 79728 e le cui aree sono di proprietà dei seguenti soggetti attuatori: società CAMPANI IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Reggio Emilia, via Benedetto Croce n. 13/1 (P.IVA 00466500352); società

EDILIMMOBILIARE S.A.S DI CAMPANI FABRIZIO E C. con sede in Reggio Emilia, via Guido Dorso n. 1/A (P.IVA 01357410354); società IL BORGO s.r.l. con sede in Reggio Emilia, via S. Ambrogio n. 61/s (P. IVA 02069500359); sig. Dal Re Claudio; società CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa, con sede legale a Campegine (Re), Via Kennedy n.5 c (P.IVA. 01751820356), composto dai seguenti elaborati così come modificati a seguito del recepimento dei pareri degli enti esterni ed allegati alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale conservati e acquisiti agli atti al P.G. n. 79728/2016 e seguenti:

Titolo elaborato	Data di presentazione
1 Inquadramento urbanistico	04/11/2016
2 Planimetria catastale ed elenco proprietà_Estratti catastali e visure	14/04/2023
3 Relazione geologica, geotecnica e sismica	04/11/2016
	integrata in data
	06/08/2020
4 Stato di fatto: rilievo planoaltimetrico	02/02/2017
5 Documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di vista	04/11/2016
6 Planimetria quotata di progetto	31/07/2023
	in adeguamento al numero di alloggi (58)
7 Permeabilità - quantificazione delle aree permeabili in progetto	20/07/2017
8 Planivolumetrico	20/07/2017
9 Tipologie edilizie dei fabbricati residenziali e non residenziali	04/03/2020
10 Viste prospettiche	29/01/2020
11 Bipartizione: quantificazione Vp e servizi, Se + Ve e regime delle proprietà	20/07/2017
12 Planimetria di progetto preliminare del verde	20/07/2017
	integrata in data
	14/04/2023
12 bis Localizzazione delle aree di piantumazione extra-comparto	14/04/2023
Individuazione catastale delle aree di piantumazione extra comparto	
13 Planimetria con segnaletica stradale di progetto e schema della viabilità	20/07/2017
14 Schema degli impianti tecnici e Progetto di massima di illuminazione pubblica	20/02/2019
	aggiornata in data
	06/08/2020
15 Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano	04/03/2020
	integrata in data
	14/04/2023
16 Relazione Illustrativa contenente tra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC_Relazione sulle previsioni di spesa	20/07/2017
	integrata in data
	14/04/2023
17 Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale	02/02/2017
Relazione Paesaggistica	
18 Relazione di Calcolo Carbon Zero	02/02/2017
	integrata in data
	31/07/2023
19 Relazione Idraulica	20/02/2019
	aggiornata in data
	06/08/2020
20 Schema Convenzione urbanistica (vedasi allegato A)	02/02/2017
	integrata in data
	14/04/2023 e in data

	31/07/2023
21 Documentazione Impatto Acustico (DMA) e Valutazione di clima acustico	04/11/2016
22 Verifica della potenzialità archeologica	04/11/2016
23 Planimetria di inquadramento dell'area nel contesto	20/07/2017
24 Preventivo sommario oneri di urbanizzazione	02/02/2017
	integrata in data
	14/04/2023
25 Scheda Tecnica Asseverata	31/07/2023
26 Tavola riassuntiva delle modifiche apportate al Piano in recepimento delle richieste pervenute	20/07/2017
27 Relazione Paesaggistica	20/07/2017
28 Approfondimento tipologico e architettonico - tipologie e abaco materiali possibili per garantire l'uniformità architettonica dell'intervento	19/06/2019
29 Progetto tipologico di organizzazione degli spazi aperti dei macrolotti n°5-6 e 7-8	29/01/2020
30 Integrazione in merito a Microzonazione sismica	06/08/2020
31 Individuazione degli stralci funzionali di attuazione	integrata in data
	14/04/2023
32 Dichiarazione di sintesi	integrata in data
	14/04/2023

3) di approvare altresì lo schema di convenzione attuativa allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) rappresentata senza dati personali ma conforme all'ultima versione inviata in data 31.07.2023 in atti al P.G. n. 191899, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e che verrà stipulata tra il legale rappresentate del Comune di Reggio Emilia ed i legali rappresentanti delle società proprietarie delle aree ricomprese nel piano come sopra elencati;

4) di precisare che, in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico, dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dal Decreto di cui al punto 1) del dispositivo e dai diversi pareri in essa richiamati;

5) di dare atto che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà in rappresentanza del Comune di Reggio Emilia, la dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana conferendole fin d'ora la facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, tutte le indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, di provvedere alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione e nella individuazione e denominazione della controparte, di includere clausole d'uso o di rito e di aggiornare lo schema di convenzione con riferimento ai refusi indicati nel referto per l'approvazione in atti al P.G. n. 194294 del 03.08.2023;

6) di disporre che venga dato avviso sul BURER ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 comma 4 bis e 4 ter della L.R. n. 20/2000 ai fini dell'entrata in vigore del presente piano urbanistico;

7) di pubblicare, ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» la presente deliberazione e i relativi allegati sul sito web dell'Ente dedicato <http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano