



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **271**
in data **29/12/2016**
P.G. n.

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilasedici** addì **29 - ventinove** - del mese **dicembre** alle ore **09:20** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO TI 4-27, SITO IN LOCALITÀ CANALI E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
SASSI Matteo	Vice Sindaco	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	NO
FORACCHIA Serena	Assessore	SI
MARAMOTTI Natalia	Assessore	NO
MARCHI Daniele	Assessore	SI
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
PRATISSOLI Alex	Assessore	NO
TUTINO Mirko	Assessore	NO

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Vice Segretario Generale: **BEVILACQUA Alberto**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il previgente strumento urbanistico generale PRG 2001 aveva individuato nella zona sud di Reggio Emilia tra le "Aree di Trasformazione integrata" (individuate con la sigla Ti di cui all'art. 53 delle Norme di Attuazione) un'area soggetta a Piano urbanistico Attuativo di iniziativa privata, in località Villa Canali tra le vie Tassoni e De Sanctis;
- che in data 10/05/2010 il suddetto Piano Urbanistico unitamente ad aree assoggettate ad intervento diretto (art. 39) e allo schema della relativa convenzione, è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n.108 e PG n. 9175,
- la convenzione attuativa è stata poi stipulata in data 19/04/2011 a Ministero Notaio Luigi Zanichelli, con atti Rep.107.313, Racc. 27864 tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e gli allora soggetti attuatori: LA BETULLA s.c.r.l. Prampolini Giancarlo ,Prampolini Linda Prampolini Andrea Bonora Giorgio e Bedogni Anna Maria, Erminetti Alessandro , Impresa Edile Monti s.c.r.l.;
- i summenzionati soggetti attuatori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza del piano e previste in convenzione, si sono costituiti con atto autentificato nelle firme del Notaio Luigi Zanichelli in data 19 aprile 2011, rep.n.107314/27865, in un consorzio senza attività denominato "Consorzio Canali";
- al Consorzio è stato dunque rilasciato in data 25/05/2011 il permesso di costruire PG.n. 23949 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intero piano tutt'ora in corso di realizzazione essendo state prorogate da ultimo in data 25/05/2016;

Considerato che :

- successivamente all'approvazione del suddetto Piano, l'Amministrazione Comunale, in conformità alla L.R. 20/2000 si è dotata dei nuovi strumenti di pianificazione: Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio, approvati con delibera di Consiglio Comunale P.G. n° 5167/70 del 05/04/2011, nonché del Piano Operativo Comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale P.G. n° 9170/52 del 17/03/2014;

- l'ambito su cui insiste il PUA di cui sopra risulta individuato e normato nel PSC - RUE come *“Auc 2 Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti”* (art.4.2 e art.5.4 delle NA del PSC, nonché art. 1.1.11 e Capo 4.2 delle NA del RUE): secondo tale normativa, trattandosi di PUA approvato e stipulato anteriormente all'entrata in vigore di PSC e RUE, mantiene gli indici urbanistici ed edilizi del PRG 2001;
- l'art.3, comma 3 delle NA del POC, stabilisce inoltre che : *“Dalla data di entrata in vigore del POC inoltre: le varianti ai PUA e ai PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello stesso”*;

Dato atto che:

- con atto di compravendita del 10/02/2011 a ministero Notaio Luigi Zanichelli, rep.107015, racc.27668 i sigg.Bonora Giorgio e Bedogni Anna Maria hanno venduto alla Società Cooperativa “La Betulla”le aree di loro proprietà all’interno del piano in argomento e precisamente le aree censite al foglio 236 mappali 1426-1427-14281429-1430-1478;
- in data 31/05/2016 il sig. Badodi Werther, in qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa “La Betulla” e gli altri soggetti attuatori del Piano Urbanistico di Iniziativa Privata in argomento: Prampolini Giancarlo, Prampolini Linda, Prampolini Andrea, Impresa Edile Monti S.R.L., società Immobiliare Elena S.R.L. ed il sig. Erminetti Alessandro, hanno presentato richiesta di approvazione di apposita variante al Piano suddetto acquisita con P.G. n. 37755 che prevede :
 - di modificare il sub-comparto 10 relativamente all'accessibilità allo stesso, alla riduzione della Su realizzabile e alla ripermetrazione del sub-comparto, con diminuzione della Sf di sub-comparto;
 - la trasformazione dell'indice aggiuntivo pari a 0,05 mq/mq destinato alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione (art. 47.11 delle NA del PRG 2001) in Edilizia Residenziale Sociale (ERS), in conformità a quanto previsto all'art.4.2.2 delle NA del RUE vigente e dalla convenzione attuativa del PUA in oggetto, con conseguente riduzione della capacità edificatoria di comparto;
 - la modifica delle tipologie di intervento del sub-comparto 10;
 - la modifica del limite di edificabilità del sub-comparto 5 per allinearli in confine con il sub-comparto 11;
 - l'adeguamento della progettazione del Verde Pubblico del PUA a quanto approvato dall'Amministrazione Comunale in relazione alla realizzazione di un progetto di Agricoltura periurbana, finanziato dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito del PSR;
 - l'individuazione di stralci funzionali autonomi e l'adeguamento alla Delibera di C.C. n°195/2015;

- l'individuazione della rotatoria in progetto tra via Tassoni e via De Sanctis da realizzarsi nel secondo stralcio attuativo delle opere di urbanizzazione;
- la possibilità di modifica delle tipologie edilizie relative al sub-comparto 3.1, in lotti a tipologia residenziale mono – bifamiliare tramite presentazione di pre progetto;
- la diminuzione complessiva della capacità edificatoria (-3.195 mq.) é ascrivibile all'abbattimento della superficie destinata ad affitto convenzionato;
- tale diminuzione comporta un ridimensionamento dei sub-comparti 7, 8, 9 in termini di Su complessiva, la trasformazione della quota di affitto convenzionato nei sub-comparti 4, 5 e 9 in residenza non convenzionata e l'individuazione della ulteriore quota di affitto convenzionato rispetto a quella realizzata (664 mq.) nel sub-comparto 7, modificabile a seguito di presentazione di un progetto preliminare così come previsto nelle Norme Urbanistiche - edilizie del PUA all'art.5.2, nonché un'ulteriore modesta diminuzione della Su nel sub-comparto 10.

Rilevato che:

- a seguito della presentazione degli elaborati costituenti la variante in esame, il servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha convocato il Gruppo di lavoro istruttorio composto dai seguenti servizi: Servizio Ingegneria - Edifici - Servizio Reti e Infrastrutture - Servizio Mobilità - Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare - Servizio Ambiente, che hanno espresso parere favorevole condizionato rispettivamente in data 20/06/2016 (Servizio Mobilità), in data 23/06/2016 (Servizio Ambiente), in data 06/07/2016 (Servizio Reti infrastrutture); in data 22/08/2016 è pervenuto il nulla-osta del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare in merito alla restituzione di aree destinate a verde pubblico già cedute all' Amministrazione Comunale a seguito della stipula della convenzione del PUA e proposta di cessione gratuita di aree private;
- la variante al PUA è stata poi esaminata dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 30/06/2016, verbale n°12, che ha espresso parere favorevole a condizione che : *“vengano realizzati due filari di alberi sui lati est e ovest del sub comparto 10. Si richiede inoltre che venga effettuato l'adeguamento al pre-progetto approvato relativo al sub comparto 1.1”*;
- in data 07/09/2016 con PG 62951 è stata inviata la comunicazione alle proprietà e ai progettisti, tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) e per lettera raccomandata, al fine di richiedere le integrazioni e modifiche conseguenti ai pareri pervenuti;
- in data 20/09/2016 sono state consegnate su supporto informatico e cartaceo le copie complete degli elaborati di progetto per il deposito, che in data 29/09/2016 sono stati integrati con l'asseverazione scritta del progettista di conformità agli elaborati cartacei e la scheda tecnica aggiornata;

- infine in data 03/10/2016 è pervenuta con PEC la comunicazione dei progettisti acquisita al PG.n. 69991 in merito a meri errori materiali negli elaborati prodotti che sono stati successivamente sostituiti prima della rassegna al deposito della proposta di approvazione della variante al PUA;
- con provvedimento della Dirigente del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana RUAD n. 1393 del 07/10/2016 , è stato autorizzato ai sensi dell'art.35 della l.r. 20/2000, il deposito della variante al PUA "Ti 4-27 " e indetta la conferenza di servizi, ex art. 14 bis della L.n.241/90 per acquisire i pareri e i nulla osta necessari da parte degli Enti a diverso titolo interessati, finalizzati all'approvazione della variante al PUA;

Rilevato che :

- la variante al piano è stata pertanto depositata con atto PG.n 72997 del 14/10/2016, presso l'Archivio Generale per 30 giorni interi e consecutivi - precisamente dal 14/10/2016 al 13/12/2016 dandone notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio online e comunicazione ai proponenti con lettera PG.n.74321 del 14/10/2016 pubblicando i relativi elaborati sul sito del Comune_ <http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>;
- che, contestualmente al deposito, si è altresì provveduto a convocare con atto PG.n. 72568 inoltrato con PEC, la conferenza dei servizi istruttoria in forma semplificata ed in modalità asincrona, per acquisire i pareri e i nulla osta necessari da parte degli Enti a diverso titolo interessati, finalizzati all'approvazione della variante al PUA;
- che alla conferenza sono stati convocati: l'Azienda USL e l'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 19, lett. h), della L.R. n. 19/1982, modificata ed integrata; le competenti Autorità Militari; ENEL S.p.A Distribuzione territoriale_ Rete Emilia-Romagna, Telecom Italia S.P.A, il Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, Ireti S.p.A. e l'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia, per attivare, ai sensi del D.Lgs n.152/06, la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante al Piano in oggetto inviandole il Rapporto ambientale preliminare, e per la verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio (art.5 della L.R.19/2008;

Dato atto che :

- gli elaborati di variante al PUA sono stati integrati da parte dei progettisti in data 24/10/2016 che con pec PG.n.76617, hanno trasmesso la "Integrazione alla valutazione previsionale del clima acustico" relativa ai sub-comparti 5-11, che il Servizio scrivente ha provveduto ad inviare agli Enti e alle Autorità competenti con comunicazione del 26/10/2016 in atti al PG.n.77537;
- la Provincia di Reggio Emilia con propria comunicazione del 25/10/2016 acquisita al PG.n. 77003, inviata anche al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale per quanto di competenza, ha provveduto ad interrompere i termini e chiedere la documentazione integrativa relativamente allo studio idraulico in ottemperanza alla Delibera di Giunta Regionale n. 1300/2016 del 01/08/2016 e alle mappe di pericolosità del nuovo Piano di Gestione Rischio Alluvioni ;
- con PEC del 04/11/2016 PG.n.79798 é pervenuta una seconda integrazione volontaria da parte dei progettisti ai suddetti elaborati denominata "*Verifica di sostenibilità del carico urbanistico aggiuntivo in relazione alla criticità idraulica e alla pericolosità idraulica - Nota tecnica preliminare*" che il Servizio scrivente ha provveduto ad inviare agli Enti e alle Autorità competenti con comunicazione del 18/11/2016 PG.n. 85306 unitamente al parere dell'ASL (in atti al PG.n. 77537 del 26/10/2016) e di ARPAE (in atti al PG. N . 79518 del 04/11/2016) nel frattempo pervenuti;
- con PEC del 30/11/2016 PG.n.90451 è pervenuta un' ulteriore integrazione volontaria da parte dei progettisti ai suddetti elaborati denominata "*Redazione di studio idraulico di dettaglio e relativa documentazione tecnica di supporto alla procedura abilitativa*", che il Servizio scrivente ha provveduto ad inviare agli Enti e alle Autorità competenti con comunicazione P.G.n.91007 del 06/12/2016 unitamente al parere di IRETI pervenuto con pec in data 05/12/2016, ed acquisito agli atti al PG. n. 90480.

Rilevato inoltre che :

- entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito, e precisamente entro il 13/12/2016 come attestato dall'Archivio Generale in calce alla citata rassegna PG. n. 72997 è pervenuta una sola osservazione da parte del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana acquisita al n.91464/2016 di P.G. con cui si dava atto della necessità di recepire in sede di approvazione, l'errata – corregge inviata con pec dai progettisti

incaricati in data 30/09/2016 al PG.n. 69991, su alcuni elaborati di variante già presentati per il deposito;

Dato atto che :

- a seguito della convocazione della Conferenza dei Servizi asincrona e della richiesta di parere conseguente, sono stati espressi i pareri di tutti gli Enti e le Autorità ambientali, ad esclusione di Enel distribuzione S.p.A e di Telecom S.p.a.;
- i pareri che di seguito si illustrano sinteticamente unitamente alle rispettive considerazioni e controdeduzioni, sono meglio riportati nel referto istruttorio redatto dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana in data 20/12/2016 allegato all'istanza PG. n. 37755/2016 redatto ai fini dell'approvazione della variante al piano in argomento, e che qui si intende integralmente richiamato:
 - parere di AUSL dipartimento sanità Pubblica acquisito al PG.n.77537 del 25/10/2016 *non vi sono osservazioni o rilievi per quanto di competenza;*
 - *parere favorevole* di ARPAE Prot.16/11110 del 12/10/2016 acquisito al PG.n.79518 del 04/11/2016 che vista la documentazione tecnica e gli elaborati presentati, comprensivi dell'aggiornamento alla valutazione di clima acustico relativo allo spostamento del limite di edificabilità del lotto n.5 da 54 a 45 mt. dalla vicina tangenziale "variante Canali", ha tuttavia espresso le condizioni già riportate nel precedente parere prot. 09/10896 del 27/11/2009, modificando il punto 1, ovvero:
 - *Matrice rumore: ritenendo di poter concordare in linea di massima con quanto dichiarato dallo studio di consulenza in merito alla compatibilità acustica dell'intervento in oggetto, si prescrive la esecuzione di una verifica strumentale a fine lavori presso i ricettori potenzialmente più sensibili, con particolare attenzione ai fabbricati del lotto 5 più vicino alla tangenziale, nel rispetto delle metodiche vigenti, volta a verificare il rispetto dei limiti previsti.*
 - *Per la rete fognaria acque nere è prevista una camera di accumulo con pompa di sollevamento che la convoglia in pubblica fognatura. Considerando che il reticolo fognario acque miste della frazione di Canali risulta già fortemente sovraccaricato dalle portate bianche e nere esistenti, in allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere allegata relazione schemi atti a dimostrare in quale modo i sistemi di immissione delle acque nere nella rete mista esistente non comportano ulteriori sovraccarichi della rete con conseguente attivazione degli scolmatori in assenza di piogge (es. mediante accumuli e svuotamenti nel periodo di minor uso della rete, tipo il notturno e attraverso capacità di accumulo adeguate).*
 - *Alla presentazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere fornita relazione tecnica sulle caratteristiche di progettazione della camera di accumulo che dovrà avere anche una pompa supplementare di emergenza e dovrà essere di capacità tale da contenere i*

reflui in caso di prolungate interruzioni di corrente elettrica, o essere fornita di gruppo elettrogeno di emergenza. In ogni caso la presentazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere fornito il parere del gestore del S.I.I. recante le relative prescrizioni.

- nota dell'**Aeronautica Militare Comando Rete** P.O.L. del 25/11/2016 acquisita al PG.n. 87372 con la quale si dichiara che *la variante al Pua interferisce con la condotta militare ricadente nel tratto Parma Ravenna Dn.6, ricadente sull'area catastalmente individuata al foglio 236 mappali 122-191 e che pertanto occorrerà prevedere adeguata soluzione tecnica atta ad evitare che l'impianto radicale possa penetrare all'interno della fascia sancita da apposito decreto Prefettizio al fine di evitare danni all'oleodotto.* Al riguardo il Servizio Rigenerazione fa presente che l'elaborato A.AR.04.06 V01 Progetto del verde, aggiornato in data 3/12/2016 evidenzia la non interferenza con la condotta in questione, e per quanto inerisce il posizionamento delle piantumazioni, si provvederà in sede di progettazione esecutiva della variante alle infrastrutture al servizio dell'insediamento, al recepimento delle prescrizioni imposte;
- parere (Prot.RTO19339-2016-P del 02/12/2016 acquisito agli atti al PG n.90480 del 05/12/2016) di **IRETI S.p.A.**, ove si rileva che : *“trattandosi di modeste modifiche non sostanziali di alcuni sub-comparti, nonché la suddivisione in stralci attuativi autonomi che non comportano varianti significative a quanto previsto dal progetto dei sottoservizi gestiti dalla Scrivente si esprime parere favorevole e nulla - osta per l'approvazione della variante al PUA Ti4-27”;*
- parere favorevole per quanto di competenza del consorzio di **Bonifica dell'Emilia Centrale**, (Prot. 2016AN-43004.1.7-34 del 13/12/2016 acquisito agli atti PG n. 92653 del 13/12/2016) avendo preso visione delle integrazioni agli elaborati di variante con lo “Studio idraulico di dettaglio e relativa documentazione tecnica di supporto alla procedura abilitativa”; al riguardo si fa presente che in sede di progettazione esecutiva della variante alle infrastrutture al servizio dell'insediamento, si provvederà al recepimento delle condizioni imposte.

Considerato inoltre che:

- con decreto del Presidente della Provincia n258. Del 19/12/2016, la Provincia, visti i pareri espressi dagli enti ambientali ed acquisito il Rapporto istruttorio di ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, prot.

PGRE/2016/0013773 del 16/12/2016, che non rileva elementi che possano far prevedere effetti negativi significativi sull'ambiente a condizione di osservare specifiche prescrizioni, ha decretato di non formulare osservazioni in merito alla conformità della variante al PUA con il PSC e ai piani sovraordinati, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000; di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 ed infine di escludere, ai sensi del comma 4 dell'art.12 del D.Lgs. n°152/2006, la variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in argomento dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ritenendo che gli interventi non determineranno impatti significativi negativi sull'ambiente, a condizione tuttavia che siano rispettate le prescrizioni di cui alla deliberazione di Giunta Provinciale n. 21 del 02/02/2010 espressa in sede di approvazione di PUA e le misure di mitigazione e compensazione di seguito riportate:

- 1. dovranno essere rispettate le condizioni contenute nel citato parere di Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Distretto di Reggio Emilia-Montecchio, prot. n. PGRE/2016/11890 del 02/11/2016; con riferimento al sub-comparto 5, visti gli esiti della valutazione previsionale di clima acustico e il sopracitato parere, considerando gli intensi flussi di traffico veicolare attesi lungo la strada Strada Provinciale n. 114, si chiede, a seguito delle verifiche strumentali eseguite a fine lavori presso i ricettori potenzialmente più sensibili, di valutare la necessità di prevedere misure di mitigazione utili a garantire un ottimale comfort acustico per i fabbricati a destinazione residenziale previsti nel sub-comparto stesso; 3. premesso che il PUA "Ti 4-27" originario è stato approvato nel 2010 e pur considerando che la variante in esame non comporta il ridisegno urbanistico complessivo del comparto, si ritiene opportuno tenere in considerazione l'importanza che assumerà nel medio-lungo termine il tema dei cambiamenti climatici, con la conseguente necessità di adottare strategie e azioni di adattamento. Si chiede pertanto, nelle successive fasi di attuazione del PUA e con riferimento ai soli sub-comparti non ancora realizzati o assentiti dal punto di vista edilizio, di orientare la progettazione al fine di prevedere, oltre al rispetto degli standard previsti dalle normative vigenti in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (DGR n. 967/2015), soluzioni progettuali e*

tecnologiche utili per ottimizzare le prestazioni energetiche degli involucri edilizi e più in generale per ridurre il fabbisogno energetico, definendo misure efficaci anche nell'ottica della mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici anche ai sensi del comma 10, art. 16 del PTCP. A tal proposito potranno essere considerati, tra il resto, aspetti quali orientamento degli edifici, eventuale previsione di elementi ombreggianti, scelta dei materiali e soluzioni impiantistiche;

Rilevato che:

- il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, nel referto redatto ai fini dell'approvazione in data 20/12/2016 cui si rimanda per un'integrale lettura dello stesso, ha preso atto che le correzioni di cui all'errata corrige sono state tutte recepite nella consegna degli ulteriori elaborati effettuata in data 13/12/2016, e precisamente:
 - S.AR.04.05.1.V01 Permeabilità Aree pubbliche;
 - S.AR.04.06.V01 - Progetto del verde;
 - S.AR.05.03.V01 - Quote e distanze
 - S.AR.08.01.E1 Relazione tecnica
 - Verifica di sostenibilità del carico urbanistico aggiuntivo in relazione alla criticità idraulica e alla pericolosità idraulica - Nota tecnica preliminare
 - Attuazione del Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico Relazione di studio idraulico di dettaglio e relativa documentazione tecnica di supporto alla procedura abilitativa
 - S.AR.C.V01 - Variante 01 Norme urbanistiche e edilizie
 - S.AR.E.V01 Integrazione Valutazione del clima acustico sub-comparti 5 e 1

- per quanto attiene alle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Provinciale n°21 del 02/02/2010 (espresse sul PUA approvato) unitamente al considerato del Decreto del Presidente della Provincia, il Servizio Rigenerazione ha controdedotto affermando che le stesse verranno puntualmente riportate alle singole proprietà e ai progettisti incaricati nella comunicazione di approvazione della variante, a cui verranno allegati tutti i pareri degli Enti e Autorità ambientali, affinché vengano recepiti nei progetti preliminari di sub-comparto, che con la presente variante sono stati estesi a tutti i sub-comparti del PUA, e nei permessi di costruire, sia delle infrastrutture al servizio dell'insediamento che dei fabbricati, unitamente al Decreto stesso n.258 del 19/12/2016.

Dato atto inoltre che:

- con mail del 13/12/2016 il soggetto attuatore la Società Cooperativa "La Betulla" ha comunicato al Comune di avere sottoscritto atto di compravendita sottoposta a condizione risolutiva a ministero Notaio Dottoressa. Anna Maria Tosi del 5/07/2016 (rep.n.48369 racc.10027) Serie 1T Numero 10314, con il quale ha venduto alla società Edil Belli s.r.l. alcune aree interne al perimetro di comparto di PUA e precisamente quelle identificate al

foglio: 236 ai mappali 1414 di 40 mq. 1415 di 785 mq; 1416 di 4.344 mq. corrispondenti al sub-comparto 10 del PUA come approvato;

- poiché la variante al Piano comporta la modifica del perimetro del sub-comparto 10 e la relativa accessibilità, per mantenere invariata la quota di verde pubblico individuata nel PUA, è prevista la retrocessione di aree già acquisite gratuitamente dal Comune in forza della convenzione urbanistica del 19/04/2011 e la cessione gratuita di altre aree da parte dei soggetti attuatori come da nulla osta del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare del 22/08/2016;
- tali aree sono state pertanto oggetto di un recente frazionamento tipo n°2016/RE0111922 del 12/12/2016, che meglio individua la superficie fondiaria inerente il sub-comparto 10, e distingue la superficie delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico e dal quale si desume che i mappali 1415 (destinato a infrastrutture al servizio dell'insediamento - opere di urbanizzazione), 1416 (destinato a superficie fondiaria) e 1425 (destinato a verde pubblico) sono stati frazionati nei seguenti mappali: 1727, 1729, 1732, 1736 destinati a superficie fondiaria; 1728, 1737 destinati a infrastrutture al servizio dell'insediamento; 1414, 1730, 1733, 1734, 1735, 1738 destinati a verde pubblico;
- le suddette aree oggetto di cessione gratuita e/o retrocessione sono ora di proprietà della società Edil Belli s.r.l., che dovrà pertanto intervenire alla stipula della convenzione urbanistica della variante al PUA al solo fine di cedere gratuitamente le aree destinate a verde pubblico e a infrastrutture a servizio dell'insediamento come meglio risulta dall'art.6bis dello schema di convenzione e a retrocedere quanto richiesto dai servizi e dal citato parere del servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare del 22/08/2016;
- dunque lo schema di convenzione consegnato in data 19/12/2016 risulta aggiornato anche in riferimento agli ultimi frazionamenti tra cui in particolare il tipo n°2016/RE0111922 nonché all'obbligo in capo ai soggetti attuatori di completare la realizzazione del verde pubblico sull'area posta a sud di Via Tolstoj già di proprietà dell'Amministrazione Comunale coerentemente al progetto di "*Orticoltura ed agroforestazione periurbane*" impegnandosi a realizzare, oltre alla piantumazione prevista nella tavola S.AR.04.06.V01: Variante 01 - Progetto del verde, le opere espressamente elencate all'articolo 12 lett.a) e b) dello schema di convenzione, avendo ottenuto l'Amministrazione Comunale un contributo regionale sul Programma di Sviluppo Rurale 2014-2020 a seguito dell'approvazione del Piano d'Innovazione "*Orticoltura ed agroforestazione periurbane*" ;

Rilevato inoltre che:

- a seguito della sottoscrizione avvenuta in data 19/11/2015 del protocollo d'intesa, acquisito al P.G. n.55969 del 23/11/2015, tra il Comune di Reggio Emilia e la locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica, si è provveduto ad interrogare ed inserire nella B.D.N.A. delle società attrici del presente piano al fine di verificare ottenere la documentazione antimafia ai sensi dell'art. 91 del D.lgs.159/2011 dandosene atto nello schema di convenzione;

Dato atto infine che:

- lo schema allegato alla presente sotto la lettera A) modifica in parte la convenzione urbanistica a suo tempo stipulata in data 19/04/2011 a Ministero Notaio Luigi Zanichelli, (Rep.107.313, Racc. 27864) per l'attuazione del piano urbanistico in argomento e che dunque, per quanto non modificata dal suddetto schema, la suddetta convenzione rimane valida ed operante in riferimento ai rimanenti obblighi e adempimenti previsti e assunti dai soggetti attuatori ancorché alcuni lotti siano già stati edificati e venduti a terzi soggetti estranei alla lottizzazione in argomento.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene opportuno accogliere l'osservazione acquisita al PG. al n.91464/2016 e approvare conseguentemente la variante al piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato Ti 4-27 in località Canali ed il relativo schema di convenzione urbanistica, così come meglio specificato in premessa, variante composta dai seguenti elaborati che vanno a modificare e/o integrare gli elaborati di piano così come approvati con deliberazione consiliare I.D. n.108 e PG n. 9175 del 10/05/2010:

ELABORATI DI RILIEVO

- S.AR.02.01.V01: Variante 01 - Rilievo dello stato di fatto e Verbale di misurazione
- S.AR.02.02.V01: Variante 01 - Planimetrie e certificati catastali soggetti proponenti
- S.AR.02.03.V01: Variante 01 - Sovrapposizione catasto – PRG 2001 - Dimostrazione superfici
- S.AR.02.04.V01: Variante 01 - Rilievo del verde
- S.AR.02.05.V01: Variante 01 – Stato di attuazione del piano

ELABORATI DI PROGETTO

- S.AR.04.04.V01: Variante 01 - Ripartizione funzionale
- S.AR.04.05.1.V01: Variante 01 - Permeabilità Aree pubbliche
- S.AR.04.05.2.V01: Variante 01 - Permeabilità Sub – comparti
- S.AR.04.06.V01: Variante 01 - Progetto del verde
- S.AR.05.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche
- S.AR.05.02.01.V01: Variante 01 - Fasi di cessione
- S.AR.05.02.02.V01: Variante 01 - Aree di cessione e servitù pubbliche – bilancio retrocessioni
- S.AR.05.02.03.V01: Variante 01 - Stralci funzionali opere di urbanizzazione.
- S.AR.05.03.V01: Variante 01 - Quote e distanze
- S.AR.05.04.V01: Variante 01 - Residenza da convenzionare
- S.AR.06.00.V01: Variante 01 - Schema planivolumetrico
- S.AR.07.V01: Variante 01 - Profili e sezioni
- S.AR.07.01.V01: Variante 01 - Tipologie edilizie
- S.AR.07.02.V01: Variante 01 - Rendering

RETI TECNOLOGICHE - FOGNATURE E ALLEGATI

- S.AR.08.01.01.V01: Variante 01 - Planimetria reti fognarie
- S.AR.08.01.E1.V01: Variante 01 - Relazione tecnica
- Verifica di sostenibilità del carico urbanistico aggiuntivo in relazione alla criticità idraulica e alla pericolosità idraulica - Nota Tecnica Preliminare
- Attuazione del Piano di gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico - Relazione di studio idraulico di dettaglio e relativa documentazione tecnica di supporto alla procedura abilitativa

S.AR.08.02.V01: Variante 01 - Rete Enel
S.AR.08.03.V01: Variante 01 - Planimetria Reti Telecom
S.AR.08.04.V01: Variante 01 - Reti gas e acqua
S.AR.08.05.V01: Variante 01 - Rete di Illuminazione Pubblica
S.AR.08.06.V01: Variante 01 - Raccolta Rifiuti Solidi urbani

RELAZIONE E NORME - RELAZIONE GEOLOGICA E ALLEGATI

S.AR.A.V01: Variante 01 - Relazione geologica
S.AR.B.V01: Variante 01 - Relazione illustrativa e previsioni di spesa
S.AR.C.V01: Variante 01 - Norme urbanistiche e edilizie
S.AR.D.V01: Variante 01 - Schema di convenzione
S.AR.E.V01: Variante 01 - Integrazione Valutazione di Clima Acustico
Integrazione alla Valutazione previsionale del clima acustico da richiesta ARPAE
S.AR.F.V01: Variante 01 - Integrazione Rapporto di Sostenibilità Ambientale
S.AR.I.V01: Variante 01 - Estratti degli strumenti urbanistici vigenti.

Dato atto infine che :

- la delibera, a parere del responsabile del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità 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;

Visti infine:

- l'art.48 del D.lgs.267/2000 e l'art. 5 comma 13 del DL. 70 del 13 maggio 2011 convertito nella Legge L.106 del 12/07/2011, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 12 luglio 2011 n. 160 secondo il quale l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi qualora conformi agli strumenti urbanistici vigenti è di competenza della Giunta Comunale;
- la legge n. 1150/1942;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1. di accogliere l'osservazione in atti al n. 91464/2016 di PG. presentata dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana dando atto che la stessa è stata recepita all'interno degli elaborati tecnici e del relativo schema di convenzione;

2. di approvare, così come precisato in premessa, ai sensi dell'art. 35 della L.R.20/00 la variante al piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato Ti 4-27 in località Canali, presentata in data 31/03/2016 con istanza PG.37755 dai soggetti attuatori: SOC.COOPERATIVA "LA BETULLA" , PRAMPOLINI GIANCARLO, PRAMPOLINI LINDA, PRAMPOLINI ANDREA, "IMPRESA EDILE MONTI SRL", , SOCIETA' IMMOBILIARE ELENA SRL. , ERMINETTI ALESSANDRO residente a Reggio Emilia in Via Campani 3 , composta dagli elaborati grafici e descrittivi descritti in premessa facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione anche se non materialmente allegati alla stessa ma acquisiti al fascicolo PG.n. 37755/2016;
3. di approvare altresì la convenzione attuativa allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) che verrà stipulata tra il legale rappresentate del Comune di Reggio Emilia e i seguenti soggetti attuatori: SOC.COOPERATIVA "LA BETULLA" con sede in Reggio nell'Emilia (RE), in via M. K. Gandhi n. 16, Partita IVA 00141510354; PRAMPOLINI GIANCARLO, nato a Quattro Castella (RE) il giorno 14 aprile 1947, codice fiscale PRM GCR 47D14 H122J; PRAMPOLINI LINDA, nata a Reggio Emilia il giorno 1 dicembre 1977, residente a codice fiscale PRM LND 77T41 H223F; PRAMPOLINI ANDREA, nato a Reggio Emilia il giorno 3 marzo 1986, codice fiscale PRM NDR 86C03 H223D, "IMPRESA EDILE MONTI SRL", con sede in Casalgrande (RE), Via Karl Marx n. 3, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia, partita I.V.A. 00290730357, SOCIETA' IMMOBILIARE ELENA SRL. , con sede Reggio Emilia Piazza della Vittoria 1, partita I.V.A. 02051130355, ERMINETTI ALESSANDRO residente a Reggio Emilia in Via Campani 3 ; nonché la società Edil Belli s.r.l. proprietaria anch'essa di parte delle aree ricomprese nel piano in argomento;
4. di dare atto che con decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n 258 del 19/12/2016 la Provincia di Reggio Emilia ha escluso il presente piano, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del D.lgs. 03/04/ 2006 n. 152, dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D. Lgs. 03 aprile 2006 n. 152, pur con prescrizioni, che dovranno essere osservate in fase attuativa, e che verranno comunicate ai soggetti attuatori prima della stipula della convenzione attuativa del piano in argomento;
5. di precisare che, in sede di progettazione esecutiva dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dal decreto di cui al precedente punto 4) e dai diversi pareri in essa richiamati tra cui quello di AUSL e ARPA e del Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale,

e dell' Aeronautica Militare provvedendo a darne comunicazione ai soggetti attuatori prima della stipula della convenzione attuativa del piano in argomento, unitamente ai pareri pervenuti sul progetto di piano in argomento;

6. di dare mandato al dirigente competente di stipulare la relativa convenzione con 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, con facoltà di provvedere alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, e nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

BEVILACQUA Alberto