



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **231**
in data **12/12/2017**
P.G. n.

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladiciassette** addì **12 - dodici** - del mese **dicembre** alle ore **16:00** 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 E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO ANS 2-2a SAN PELLEGRINO - VIA LUXEMBURG, IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA DEL POC 2014-2019.

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	SI
TUTINO Mirko	Assessore	NO

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **CARBONARA Dr. Roberto Maria**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il previgente strumento urbanistico del Comune di Reggio Emilia Piano - Regolatore Generale (P.R.G. '99), approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1202 del 27/06/2001 e pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25/07/2001, aveva individuato tra le "Aree di Trasformazione integrata" Ti (di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione), un comparto posto tra Via Benedetto Croce e Via R. Luxemburg, identificato sulla tavola n. 24 del P.R.G., soggetto a Piano Attuativo di iniziativa privata e all'epoca denominato Ti2-19;
- detta area era stata inserita nel P.P.A. 2006-2010, approvato con Deliberazione Consiliare n. 24911/289 del 21/12/2006, attuabile al 100% della superficie utile prevista, in funzione di presenza all'interno del comparto di una infrastruttura a carattere generale (parcheeggio scambiatore);
- con istanza presentata in data 18/07/2008, acquisita agli atti ai nn. 16158/08 di P.G. e 5908/08 di P.S., i proprietari delle aree comprese all'interno del perimetro di piano Ti 2-19 avevano presentato il progetto di massima del PUA, corredato dagli elaborati prescritti dalla normativa di riferimento, ottenendo l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 25, 2° comma, della L. R. n. 47/78 così modificata ed integrata, a presentare il relativo Piano Urbanistico Attuativo definitivo, autorizzato poi con provvedimento dirigenziale P.G. n. 235/09 del 08/01/2010 ma non approvato ai sensi del citato articolo 25 della L. R. n.47/78;

Premesso, inoltre, che:

- il Comune di Reggio Emilia successivamente, si è dotato dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla L.R. n. 20/2000 e precisamente il Piano Strutturale Comunale – PSC – e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio – RUE –, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 05/04/2011, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.E.R. n. 77 del 25/05/2011;

- 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, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015;
- il POC ha provveduto ad individuare parte dell'ambito di intervento di cui sopra come: *“Ans2-2a San Pellegrino Ti2-19 - Via Luxemburg: porzione d'ambito costituito da aree residue non approvate del PRG 2001 soggette a PUA a funzione terziario - commerciale. L'intervento prevede la cessione gratuita e realizzazione di un parcheggio scambiatore per una St di circa 11.000 mq. nonché interventi per la riorganizzazione dell'accessibilità al Polo Ospedaliero. Disciplina d'attuazione attraverso PUA con contributi ERS per la quota relativa al terziario”.* (comma 4 dell'art.8 *"Interventi di iniziativa privata inseriti nella programmazione del POC"* NTA del POC);
- l'ambito Ans2-2a San Pellegrino Ti2-19 - Via Luxemburg è stato inserito nel suddetto POC 2014-2019 con apposita scheda di dettaglio e relativo schema di atto di accordo ex art. 18 L.R n. 20/2000;
- approvato il POC, in data 21/05/2014, il Comune di Reggio Emilia e la società Cooperativa Conad Centro Nord s.c., proprietaria dei terreni di cui al NCT al foglio 212, mappali 289 p. 340-343-380 sub 1.2.3 e mappale 381, ricompresi tutti nell'ambito Ans2-2a, hanno sottoscritto, con scrittura privata autenticata dal Notaio Manzini, Rep. n. 22823 – Raccolta n. 5997 e relativi allegati, l'Atto di Accordo ex art. 18 L.R n.20/2000 nella sua veste definitiva, per l'attuazione del suddetto ambito mediante piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, in conformità alla relativa scheda POC e all'accordo preliminare siglato dalla medesima società cooperativa e facente parte degli elaborati del POC;
- In data 23/04/2015, con istanza agli atti al P.G. n. 16096/2015, il soggetto attuatore Società Conad Centro Nord Sc in persona del legale rappresentante sig. Ferrari Marzio, conformemente alla tempistica prevista nell'atto di accordo sottoscritto, ha inoltrato la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in attuazione della citata scheda POC riguardante

l'area di proprietà Conad , censita al NCT al foglio 212, mappali 289 p. 340-343-380 sub 1.2.3, mapp.381, composto dai seguenti elaborati cartografici e normativi:

- Tavola 1 - Inquadramento urbanistico Estratto di PSC E RUE – Estratto catastale – Scheda POC Ans2-2°;
- Tavola 2 - Rilievo plani altimetrico;
- Tavola 2.1 - Rilievo del fabbricato colonico esistente;
- Tavola 2.2 - Planimetria di inquadramento dell'area nel contesto;
- Tavola 3 - Inquadramento generale e viabilistico del progetto;
- Tavola 3.1 - Dettaglio viabilità pubblica al contorno;
- Tavola 4 - Planimetria di progetto;
- Tavola 5 - Zonizzazione e regime di proprietà;
- Tavola 6 – Planivolumetrico;
- Tavola 6.1 - Progetto preliminare del verde e di ambientazione paesaggistica;
- Tavola 7 - Schemi tipologici fabbricato in progetto;
- Tavola 8 - Viste, profili e sezioni;
- Tavola 9.1- Opere di urbanizzazione: reti acquedotto e gas metano – reti fognarie;
- Tavola 9.2 - Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica e telefonica - illuminazione pubblica;
- Tavola 9.3 - Segnaletica stradale;
- Elaborato 01 Relazione illustrativa;
- Elaborato 02 Relazione finanziaria;
- Elaborato 03 Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato 04 Schema di convenzione;
- Elaborato 05 Relazione fotografica;
- Elaborato 06 Relazione geologica e pericolosità sismica di base;
- Elaborato 07 Studio di sostenibilità ambientale;
- Elaborato 08 Relazione di compatibilità idraulica;
- Elaborato 09 Valutazione del rischio archeologico;
- Elaborato 10 Studio di traffico;
- Elaborato 11 Viste tridimensionali;
- Elaborato 12 Elenco proprietà e visure catastali;

Dato atto che:

- l'intervento interessa una superficie territoriale complessiva di 29.745 mq., con una superficie destinata a verde pubblico pari a 12.003 mq., di cui 3.071 mq. destinato a

verde profondo prospiciente via B. Croce e alla rotatoria e 8.932 mq. destinati a parcheggio scambiatore;

- il progetto di PUA prevede la realizzazione di una grande struttura di vendita alimentare per 6.000 mq di Superficie complessiva Sc e 3.500 mq di Superficie di vendita Sv, per una Superficie utile Su dichiarata pari a mq. 5.200 Su ed il recupero e valorizzazione del fabbricato rurale che si affaccia su via B. Croce, che potrà essere destinato a pubblici esercizi e ad attività terziarie per ulteriori 250 mq;
- l'intervento prevede, inoltre, la realizzazione di importanti opere infrastrutturali di interesse generale, tra cui la realizzazione di un parcheggio scambiatore da 227 posti auto, una rotatoria su via R. Luxemburg che darà accesso all'edificio commerciale, al parcheggio scambiatore e al quartiere Manenti, una rotatoria su via B. Croce realizzata in anticipazione e fuori comparto, che costituisce il nuovo nodo di accesso ai padiglioni ospedalieri del CORE e del MIRE ed infine una serie di azioni per il miglioramento della funzionalità di via R. Luxemburg e di via B. Croce;
- le destinazioni d'uso previste dal PUA sono le seguenti: b 11.3A Grande struttura di vendita alimentare, b2 Pubblici esercizi, b3 Studi professionali e uffici in genere, b5, comprensivo di b5.1 *“Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai produzioni, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli”* e b5.2 *“Artigianato di produzione, lavorazione e vendita alimentare non ricompreso nel punto b5.1”*;

Rilevato che:

- il progetto di PUA è stato istruito dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, che ha provveduto a convocare per il giorno 08/07/2015 il gruppo di lavoro al quale hanno partecipato i seguenti Servizi interni al Comune, tra cui il Servizio Mobilità, Servizi di Ingegneria - Servizio Reti e Infrastrutture, Servizio Sportello Attività Produttive e Edilizia, i cui pareri sono stati riassunti nel verbale del gruppo di lavoro medesimo, allegato all'istanza PG. n. 16096/2015;
- in data 25/11/2015 è stato acquisito, come risulta dal relativo verbale n. 18, il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, favorevole a condizione che, nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, le corsie carrabili interne del parcheggio scambiatore vengano realizzate in cemento drenante;

- in data 27/04/2016 e in data 26/05/2016, sono state consegnate n. 2 copie cartacee e le copie in formato digitale degli elaborati modificati per ottemperare alle prescrizioni degli uffici e della Commissione, propedeutici al deposito del PUA in oggetto;
- successivamente, in data 08/07/2016 è stato depositato anche il Progetto di Valorizzazione commerciale, acquisito al P.G. n. 49154;

Dato atto inoltre che:

- in anticipazione all'approvazione del PUA e alla presentazione del progetto complessivo delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico, conformemente a quanto prescritto dall'Atto di Accordo stipulato e in attuazione alla relativa Scheda POC, in data 06/10/2015 con P.G. n. 2015/46106, è stato presentato il permesso di costruire per la realizzazione della rotatoria di progetto insistente su Via B. Croce, rilasciato in data 24/06/2016 e con inizio lavori in data 26/09/2016;

Rilevato che:

- con provvedimento del dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana R.U.A.D. n. 1264 del 09/09/2016, è stata emessa l'autorizzazione al deposito del PUA, ai sensi dell'art. 35 della L.R.20/2000 e contemporaneamente è stata indetta la Conferenza di Servizi ex art. 14 bis della L. n. 241/90;
- il PUA è stato pertanto depositato presso l'Archivio Generale per 60 giorni interi e consecutivi - precisamente dal 15/09/2016 al 14/11/2016 compreso - e che dell'avvenuto deposito con atto P.G. n. 64819/2016, è stata data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio online, come da certificazione n.° Registro: 2016 / 3656 e sul sito Internet dedicato;
- durante il medesimo periodo, in data 11/11/2016, con P.G.83515, è pervenuta una sola osservazione al PUA, da parte dei proprietari delle aree limitrofe al sub-ambito oggetto di intervento, inserito nella prima variante al POC come Ans 2-2b, di seguito ritirata dai medesimi soggetti osservanti in data 20/12/2016 con atto di ritiro P.G. n. 94649 e che di conseguenza il Servizio non ha provveduto a controdedurre né a trasmetterne copia ai diversi Enti;
- in data 28/09/2016, si poi è tenuta la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000, convocata con atto P.G. n. 64601 del 14/09/2016, per l'istruttoria e la raccolta dei pareri inerenti il PUA in oggetto;

- in data 03/10/2016, il Sindaco ha poi indetto con proprio atto P.G. n. 69981, la Conferenza dei Servizi dei Comuni dell'Ambito di Reggio Emilia come individuato dall' art.17 comma 2.lett.D), e di cui agli articoli 18, comma 2, e 19, comma 6, del PTCP 2010, convocata per il giorno 28/10/2016 dalla Dirigente del Servizio Rigenerazionee Qualità Urbana con atto P.G. n. 70630 del 5/10/2016, per la condivisione delle scelte effettuate con i Comuni convocati e con la Provincia;
- nel corso della suddetta conferenza, è stato illustrato il progetto di PUA ai rappresentanti degli Enti presenti e la conferenza dei Comuni ha concluso positivamente i propri lavori nell'ambito della seduta medesima;

Rilevato inoltre che:

- successivamente, sono stati dunque acquisiti i pareri degli Enti e delle Autorità ambientali preposte, fatta eccezione per la Sovrintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e la Sovrintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara, del Servizio tecnico dei Bacini degli Affluenti del PO, di ENEL distribuzione s.p.a. e di Telecom, i quali, entro il termine di legge di 90 giorni, non si sono espressi in merito, generando pertanto il “silenzio assenso” nell'ambito del procedimento di cui art. 17 bis “Silenzio assenso tra amministrazioni pubbliche e tra amministrazioni pubbliche e gestori di beni e servizi pubblici” della Legge 241/90 e s.m.i.;
- i pareri espressi dagli Enti e Autorità competenti, sono stati poi trasmessi all'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia sia in adempimento a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 1677/05 “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 assoggettabilità o meno a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano in argomento;

Dato atto che:

- sul progetto di Piano sono pervenuti i seguenti pareri da parte degli Enti esterni che di seguito si illustrano sinteticamente, unitamente alle rispettive considerazioni e

controdeduzioni elaborate dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana nel proprio referto del 18/07/2017, allegato all'istanza P.G. n° 16096/2015 e redatto ai fini della approvazione del Piano in argomento, che si intende qui integralmente richiamato;

- parere favorevole del Servizio Igiene Pubblica dell'AUSL (prot. n° 2016/0086248 del 17/10/2016 in atti comunali PG. 76328 del 22/10/2016), con prescrizioni riguardanti la progettazione delle opere di urbanizzazione, e in particolare del parcheggio scambiatore, nonché in relazione alla realizzazione esecutiva dell'edificio;
- parere favorevole di ARPAE (Prot.16/10058 del 15/09/2016 acquisito agli Atti al PG.n.69939 del 03/10/2016), con prescrizioni riguardanti l'impatto acustico del fabbricato e con la specifica richiesta che dopo la messa in funzione della struttura commerciale sia presentato un collaudo acustico attestante il rispetto dei limiti esplicitati, nonché una osservazione sull'accessibilità all'area dei mezzi pesanti, al fine di migliorare l'esposizione alla ricaduta degli inquinanti atmosferici nei recettori prossimi alla rotonda attuale di Via B.Croce;
- nota dell'Aeronautica Militare Comando Rete P.O.L. Prot. N° M_D.A.PR001/6587/ del 24/11/2016, acquisita agli Atti con PG 89894 del 02/12/2016, con la quale si dichiara che non vi sono interferenze con la condotta POL relativa all'oleodotto militare;
- comunicazione del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale Prot. 14864, acquisito agli Atti P.G. n. 68957 del 28/09/2016, sulla non titolarità ad esprimere parere in merito al sistema di allontanamento e scarico delle acque previsto nel PUA;
- parere favorevole di IRETI Prot.RTO19338-2016-P del 02/12/2016, acquisito agli Atti PG n.90481 del 05/12/2016, con alcune prescrizioni da ottemperare in sede di progettazione esecutiva, già in parte recepite a livello di impegno nelle NTA del PUA e nel relativo schema di convenzione;
- parere favorevole con prescrizione dell'Agenzia Mobilità Prot.1700 del 10/10/2016, acquisito agli atti al PG. n. 72182 del 11/10/2016 e le relative controdeduzioni, espresse nel referto di approvazione del PUA succitato redatto dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana;
- Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 34 del 16/03/2017, acquisito agli atti P.G. n. 29368 del 27/03/2017 CHE OLTRE A CONTENERE il parere della dott. Barbara Casoli, responsabile degli Atti della Provincia inerente le

materie geologiche, idrogeologiche, e sismiche, espresso in data 24/02/2017 ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008, in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, ad esito favorevole, ha ritenuto di non assoggettare il PUA alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ritenendo che gli interventi previsti non determinino impatti significativi negativi sull'ambiente qualora siano rispettate le misure di mitigazione e compensazione ivi riportate e che di seguito vengono sintetizzate:

a) dovranno essere rispettate le condizioni contenute nel citato parere dell' 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/2016/10657 del 03/10/2016;

b) nel Rapporto ambientale preliminare è applicato il metodo di calcolo previsto dal progetto CarbonZERO per la stima del bilancio delle emissioni di CO2 derivanti dai fabbisogni energetici termici ed elettrici dell'edificio commerciale; per la compensazione della quota residua di CO2, considerando le strategie di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici ed il contesto periurbano in cui si inserisce l'intervento, si chiede di 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, da attuare preferibilmente all'interno del comparto di intervento; in tale ottica potranno essere implementate anche le dotazioni arboree nelle aree del parcheggio scambiatore, in ragione dei benefici connessi alla fruizione dello stesso, in particolare durante la stagione estiva anche ai sensi della direttiva di cui all'art. 16, comma 11 delle NA de PTCP; tale prescrizione è stata recepita nelle NTA del PUA e relativa convenzione;

c) con riferimento alla raccolta e smaltimento delle acque bianche provenienti dal comparto in oggetto, negli elaborati è previsto che siano convogliate nel collettore esistente ubicato lungo via Lelio Basso e recapitante nel torrente Crostolo e che sia garantito il rispetto dell'invarianza idraulica mediante il volume di laminazione derivante dalla capacità di invaso delle rete acque bianche in progetto; visto il sopra citato parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 14864 del 28/09/2016, in sede di permesso di costruire dovrà comunque essere acquisito l'assenso idraulico da parte di AIPO.

- con il medesimo decreto la Provincia, in merito alla conformità del PUA agli strumenti urbanistici sovraordinati, PTCP, PSC e POC, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000, ha formulato 5 osservazioni che sono state puntualmente controdedotte nel

referto datato 18/07/2017 del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, trasmesso ai fini dell'approvazione del PUA e così sintetizzabili:

- l'osservazione n.1 attiene alla commistione dei flussi distributivi interni al comparto che, a parere della Provincia, necessita di attenta valutazione, relativamente all'opportunità di prevedere una diversa soluzione della distribuzione interna dei percorsi veicolari. Il competente Servizio Rigenerazione, in conformità a quanto indicato nella scheda - norma del POC e volendo evitare un ulteriore punto di accesso sulla pubblica viabilità del comparto, ha ritenuto di accogliere solo parzialmente l'osservazione chiedendo all'attuatore di articolare meglio il funzionamento dell'area di carico e scarico della struttura commerciale, il cui approvvigionamento potrà avvenire solo in periodo diurno, privilegiando gli orari di chiusura al pubblico dell'esercizio commerciale;
- le osservazioni nn. 3-4-5- sono state accolte procedendo ad adeguare i relativi elaborati (NTA, Schema convenzione e Relazione illustrativa)
- l'osservazione n. 2) è implicitamente accolta, in quanto la localizzazione delle aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (SVP) è stata effettuata ai sensi dell'art. 3.1.7 del RUE;

Dato atto infine che:

- in data 19/04/2017, il soggetto attuatore, con istanza P.G. 38249/2017, ha chiesto di modificare l'art.9 della convenzione posta in deposito, in ordine alla possibilità di posticipare la costituzione di servitù di uso pubblico come previsto alla tavola n.5 del PUA ritenendo più opportuno procedere ad una loro esatta identificazione catastale successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione; tale modifica allo schema di convenzione è stata accolta e di conseguenza la convenzione modificata è stata inoltrata ai soggetti attuatori in data 05/06/2017 con PEC al PG.n.54812, recependo quanto richiesto dalla Provincia nell'osservazione n.1 come sopra descritto;
- 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, l'edificio di nuova costruzione e il fabbricato esistente, assoggettato a restauro e risanamento conservativo di tipo B, dovranno essere osservate tutte le prescrizioni contenute nel decreto Provinciale e nei pareri delle Autorità e degli Enti ambientali;

Dato atto in particolare che

- a seguito dei pareri pervenuti da parte degli Enti esterni, sono state modificati i seguenti elaborati, così come da comunicazione del 05/06/2017 PG. n°54812/2017 e precisamente:
 - Elaborato 01 Relazione illustrativa (agg.luglio);
 - Elaborato 03 Norme Tecniche di Attuazione (agg.luglio);
 - Elaborato 04 Schema di convenzione (agg.luglio);
 - ed è stato possibile redigere l' Elaborato 07bis Studio di sostenibilità ambientale - Sintesi delle valutazioni in ordine alla Sostenibilità ambientale e territoriale - Sintesi non tecnica;
- è stato redatto il frazionamento delle aree di cessione e in data 06/07/2017, con lettera di trasmissione in atti al PG. N°68069, sono stati trasmessi gli elaborati integrativi e/o sostitutivi, precedentemente richiesti;

Evidenziato poi che, nella seduta del 23 gennaio 2017, il Consiglio Comunale ha:

- *respinto Mozione d'Iniziativa Popolare, preordinata all'approvazione di variante urbanistica sulla destinazione d'uso dell'area, in modo da stabilirne la non edificabilità;*
- *approvato ordine del giorno, preordinato a "... continuare ad operare affinché l'attuazione (del piano) riduca al minimo le ricadute sull'area coinvolta, monitorando la corretta realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione previste dal piano stesso; a dare seguito agli impegni assunti ... dando attuazione al Parcheggio Scambiatore di via Luxemburg, al prolungamento della linea minibus H, all'estensione della zona 30 al fine di ridurre i flussi veicolari in ingresso alla Città ...";*

Riscontrato, in effetti, che gli spunti promananti dal dibattito consiliare trovano i seguenti riscontri:

- *L'Ordinamento riconosce ai titolari degli accordi ex art. 18 della L.R. n. 20/2000, una posizione differenziata/qualificata/particolarmente protetta (Tar Emilia Romagna Bologna, sezione seconda, sentenza n. 881 del 28dec2011);*
- *I convenzionamenti urbanistici conferiscono ai privati un'aspettativa qualificata che può essere superata, in sede di esercizio dei poteri comunali di ripianificazione dell'assetto del territorio, non con ordinario standard di motivazione (riferimento a scelte politiche discrezionali), bensì con un onere di*

motivazione aggravato, sofisticato, avanzato (dimostrazione di puntuale interesse pubblico prevalente) (TAR Valle d'Aosta, [sentenza 12.04.2016 n. 13](#); TAR Toscana, Sez. I, [sentenza 05.05.2014 n. 739](#); Consiglio di Stato, Sez. IV, 10 febbraio 2009 n. 2418; T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 6 ottobre 2011 n. 2379; T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 02 marzo 2011, n. 1950; Cons. Stato, Sez. IV, 18.1.2011 n. 352; id. 12.1.2011 n. 133; id. 9.12.2010 n. 8682; id. 13.10.2010 n. 7492; id. 24.4.2009 n. 2630; id. 7.4.2008 n. 1476; Cons. Stato, sez. IV, 26 ottobre 2007, n. 5601 e 6 ottobre 2003, n. 5869; Consiglio di Stato, Sez. IV, [sentenza 20.09.2005 n. 4818](#));

- *le convenzioni urbanistiche, che consentono l'esercizio in forma contrattata dei poteri autoritativi di controllo dell'attività edilizia, hanno carattere contrattuale, con la conseguenza che, in caso di mancata attuazione della convenzione per inadempimento dell'Amministrazione pubblica, il privato ha diritto al risarcimento dei danni come effetto ripristinatorio dell'inadempimento. L'inadempimento può attenersi anche al disattendere l'impegno a un futuro atto di esercizio del potere di pianificazione urbanistica (Corte di Cassazione, sezione I Civile, sentenza n. 364 del 10genn2014).*

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di poter concludere l'iter di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato "Ans2-2a San Pellegrino Ti2-19 - Via Luxemburg" nonché il relativo schema di convenzione urbanistica attuativa, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il soggetto attuatore proprietario dell'intero piano Ans2-2a avendo lo stesso recepito le prescrizioni espresse dagli Enti interpellati e dalla Provincia;

Dato atto infine 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;

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;

Rilevato inoltre che:

- ai sensi dell'art. 5 comma 13 del DL. 70 del 13 maggio 2011 convertito nella Legge L.106 del 12/07/2011, per l'approvazione del PUA d'iniziativa privata la competenza è della Giunta Comunale in quanto tale strumento attuativo è conforme agli strumenti urbanistici generali vigenti come sopra descritto;
- l'art.35 della L.R.20/2000 cita testualmente :” *...Per i PUA d'iniziativa privata non si procede all'adozione degli 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..*”;

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'allegato al RUE ed in particolare l'articolo 2.5 del capo II;
- 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 accogliere le osservazioni nn. 3-4-5 formulate dalla Provincia di Reggio Emilia di cui al Decreto Presidenziale n. 34 del 16/03/2017, e di motivatamente rispondere all'osservazione n.1 relativamente al Piano Urbanistico Attuativo denominato “*Ans2-2a San Pellegrino Ti2-19 - Via Luxemburg*”, così come risulta dal referto tecnico del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana del 18/07/2017 allegato al PUA in atti al PG.n.16096/2015;
2. di approvare conseguentemente, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m., il Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato “*Ans2-2a San Pellegrino*”

Ti2-19 - Via Luxemburg", presentato in data 23/04/2015, P.G. n° 16096/2015 da Società Conad Centro Nord Sc. con sede a Campegine Via Kennedy 5 0175 1820356, composto dai seguenti elaborati così come modificati a seguito del recepimento dei pareri degli enti esterni e parte integrante e sostanziale del presente atto ma conservati agli atti al fascicolo PG.n. 16096/2015:

- Tavola 1 - Inquadramento urbanistico Estratto di PSC E RUE – Estratto catastale – Scheda POC Ans2-2a

Tavola 2 - Rilievo piani altimetrico

Tavola 2.1 - Rilievo del fabbricato colonico esistente

Tavola 2.2 - Planimetria di inquadramento dell'area nel contesto

Tavola 3 - Inquadramento generale e viabilistico del progetto

Tavola 3.1 - Dettaglio viabilità pubblica al contorno

Tavola 4 - Planimetria di progetto

Tavola 5 - Zonizzazione e regime di proprietà

Tavola 6 - Planivolumetrico

Tavola 6.1 - Progetto preliminare del verde e di ambientazione paesaggistica

Tavola 7 - Schemi tipologici fabbricato in progetto

Elaborato 07bis Studio di sostenibilità ambientale - Sintesi delle valutazioni in ordine alla Sostenibilità ambientale e territoriale - Sintesi non tecnica.

Tavola 8 - Viste, profili e sezioni

Tavola 9.1- Opere di urbanizzazione: reti acquedotto e gas metano – reti fognarie

Tavola 9.2 - Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica e telefonica- illuminazione pubblica

Tavola 9.3 - Segnaletica stradale

Elaborato 01 Relazione illustrativa (agg.luglio 2017)

Elaborato 02 Relazione finanziaria

Elaborato 03 Norme Tecniche di Attuazione (agg.luglio 2017)

Elaborato 04 Schema di convenzione (agg.luglio 2017)

Elaborato 05 Relazione fotografica

Elaborato 06 Relazione geologica e pericolosità sismica di base

Elaborato 07 Studio di sostenibilità ambientale

Elaborato 08 Relazione di compatibilità idraulica

Elaborato 09 Valutazione del rischio archeologico

Elaborato 10 Studio di traffico

Elaborato 11 Viste tridimensionali

Elaborato 12 Elenco proprietà e visure catastali

3. di approvare altresì lo schema di convenzione attuativa allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale che verrà stipulata tra il legale rappresentate del Comune di Reggio Emilia e il legale

rappresentante della società proprietaria delle aree ricomprese nel piano Ans2-2a:
Società Conad Centro Nord Sc;

4. di dare atto che con decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 16/03/2017 acquisito agli atti PG n. 29368 del 27/03/2017, la Provincia di Reggio Emilia ha escluso, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del D.lgs. 03/04/ 2006 n. 152, il presente PUA dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D. Lgs. 03 aprile 2006 n. 152;
5. di precisare che in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico, nonché dell'edificio esistente e di quello di nuova costruzione, dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dal Decreto di cui al punto 4) del dispositivo e dai diversi pareri in essa richiamati;
6. 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 e Qualità 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;
7. 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;
8. di pubblicare, ai sensi dell'art 39 del D.Lg.vo 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/>.

Si attesta infine che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

CARBONARA Roberto Maria