



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **200**

in data **05/12/2019**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladiciannove** addì **05 - cinque** - del mese **dicembre** alle ore **16:10** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R.20/2000 DELLA VARIANTE AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATI TI2-15 E TI2-16 IN PROGETTAZIONE COORDINATA CON LE INFRASTRUTTURE DEL PUA TA-8 IN LOCALITA' BARAGALLA – VIA G.D'AREZZO, VIA DELLA CANALINA.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

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

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Vice Segretario Generale: **POMA Dr. Stefano**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il previgente strumento urbanistico generale PRG 2001, ha individuato nella zona sud - ovest di Reggio Emilia, precisamente in località Canalina, tra Via Francia a nord e Via Guittone d'Arezzo a sud, alcuni piani urbanistici d'iniziativa privata in corso di attuazione disciplinati dalla normativa del PRG 2001 tra i quali i PUA relativi ai comparti denominati Ti 2-15 e Ti 2-16 e il limitrofo Ta-8;
- i PUA denominati Ti2-15 e Ti2-16 in progettazione coordinata e unitaria con i comparti Ti1-9 e Ti2-14, sono stati approvati con deliberazione di Consiglio Comunale PG.n.23814 del 15/12/2006 e la relativa convenzione urbanistica è stata stipulata con atto notaio Dr.G.Corradi in data 30/01/2007 (rep/racc. 89256/18231), la cui durata decennale è stata prorogata di anni 3 in virtù dell'art.30 comma 3-bis del DL 69/2013, dunque in scadenza il 15/12/2019;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.N. 72 del 19/04/2004 è stato approvato anche il PUA Ta-8 la cui convenzione urbanistica è stata stipulata con atto Notaio dr.Luigi Zanichelli in data 08/11/2004 (rep.racc.90990/18710) che seppur anch'essa prorogata come sopra, è scaduta per decorrenza dei termini in data 08/11/2017;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. 157 del 14/05/2009 è stato successivamente approvato lo *"Studio di progettazione pilota di zona 30 e zona a traffico residenziale, nell'ambito del sistema integrato verde - mobilità del comparto via Guittone d'Arezzo - via Inghilterra -via Francia - via della Canalina"* che prevedeva l'inserimento della rotatoria su Via Inghilterra del nuovo accesso ai comparti Ta-8 e Ti2-15_16, in seguito recepita negli elaborati di PSC;

Premesso altresì che:

- il Comune di Reggio Emilia ha infatti approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 06/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica, 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 approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 119 del 23/04/2014, di cui è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, divenuta efficace a

seguito di pubblicazione sul BURER n. 104 del 06/05/2015;

- l'ambito su cui insistono i PUA di cui sopra, risulta individuato e normato nel PSC fra i Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Attuativi vigenti (Capo 4.2 e art.5.4 delle NA del PSC) e nel RUE in parte, come Auc1: "*Tessuti omogenei di impianto recente frutto di piani attuativi unitari*" e in parte, come Auc 2: "*Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani attuativi vigenti*";
- l'art. 1.7, comma 1, dell'elaborato P2, Norme di attuazione del PSC, stabilisce che i PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, rimangano a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso;
- l'art.3 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione 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*";
- in data 12/11/2018 con deliberazione consiliare ID.n. 115 è stata adottata specifica variante al RUE, in corso di approvazione, finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e che conferma la destinazione urbanistica dei PUA in argomento negli ambiti urbani consolidati;

Dato atto che:

- in data 17/12/2011 i soggetti attuatori dei PUA Ti2-15, Ti2-16, IMMOBILIARE NORD EST SPA e dell'adiacente PUA Ta 8, IMMOBILIARE NEBBIARA S.R.L., avevano presentato una proposta di modifica ai piani approvati, acquisita agli atti al PG.n. 22587, aderendo alla richiesta dell'Amministrazione Comunale in ordine allo studio di fattibilità sopraccitato e dichiarandosi disponibili alla modifica delle opere infrastrutturali inerenti i comparti, secondo gli schemi allegati;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. 322 del 23/12/2011, si era preso atto della importanza della rotatoria come opera pubblica ed è stato dato mandato agli uffici di esaminare le varianti conseguenti ai PUA;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. 99 del 24/04/2012 veniva approvato lo studio di fattibilità della rotatoria e dell'innesto ai comparti, senza alcun onere a carico del Comune, prevedendosi la realizzazione dell'opera a carico dei privati previa presentazione del relativo titolo e al riguardo gli attuatori "La Betulla sc" e "Immobiliare Nebbiara Srl" sottoscrissero in data 19/03/2013 apposito atto unilaterale d'obbligo (rep. n°95639, registrato in data 03/04/2013, n°3980), per la realizzazione della predetta rotatoria e relativa bretella di collegamento;

- con deliberazione di Giunta Comunale ID..258 PG.25875 del 21/12/2012 veniva approvata la prima variante ai PUA Ti2-15/16, presentata dalla Cooperativa Betulla S.C. (PG.7647/2012 del 04/05/2012), la cui convenzione in modifica a quella originaria del 30/01/2007, è stata stipulata in data 14/02/2013 con atto Notaio G.Corradi. (rep. 95547/22133).

Tenuto conto che:

- contestualmente alla stipula della convenzione attuativa del PUA Ti2-15/16, sono state cedute gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le aree per le opere di urbanizzazione primaria allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 210 con i mappali 1120-1123-1126-1176 come da tipi di frazionamento n. 27499/27504 del 9/03/2006 e n.138543/138539 del 14/11/2006;
- con il medesimo atto sono state altresì cedute gratuitamente le aree per opere di urbanizzazione secondaria allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia sul foglio 181 con i mappali 262, 263 e mapp.268 di mq. 474,00, sul foglio 210 mapp. 1125, mapp. 1124 e mapp. 1177 (estese complessivamente per un totale di mq. 20544) come da tipi di frazionamento n. 27499/27504 del 9/03/2006 e n. 138543/138539 del 14/11/2006;

Dato atto inoltre che :

- i permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico di entrambi i piani sono stati rilasciati come di seguito: il PDC in atti al PG.n.17458 del 28/05/2007 del PUA Ti 2-15/16, si sviluppa in 4 diversi comparti denominati a, b, c e d, quest'ultimo consistente nel verde pubblico di comparto mentre il PDC del PUA Ta8 in atti al PG.n 25559 è stato rilasciato in data 05/04/2005;
- contestualmente alla stipula della convenzione attuativa del Ta8 e successiva convenzione (rep.96811, racc.n.24357 del 16/07/2006) a ministero notaio E.Bigi, sono state cedute gratuitamente al Comune di Reggio Emilia le aree per opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico allibrate al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 210 con i mappali nn°998, 1001, 1002, 1005, 1006, 1009, 1011, 1016, 1018, 1032, 1036, 1130, 1131, 1134, 1136;
- le opere di urbanizzazione e relative reti tecnologiche dei PUA riguardanti i comparti dei Ta 8 e Ti 2-15 e Ti 2-16 sono in gran parte realizzate;

Considerato che:

- in data 16/01/2018 con istanza PG 7154 la Società Immobiliare Nordest spa ha chiesto il cambio di intestazione della titolarità dei PUA denominati Ti2-15 e Ti2-16,

precedentemente intestati alla Cooperativa Edilizia del Comprensorio di Reggio Emilia "La Betulla" soc.coop., con allegata la documentazione inerente l'avvenuta compravendita degli immobili siti in via Inghilterra, Via Dimitrov, censiti al Catasto terreni al foglio 181 mappali 274, 276, 277, 279 e al Foglio 210 mappali 1123, 1124, 1343, 1344, 1345, 1346, 1349, 1351, a seguito di stipula con Atto notaio dott. Guido Corradi in data 15/04/2013 e del successivo Atto notaio Dott. Giovanni Varchetta in data 03/02/2017;

- la Società Immobiliare Nordest spa., congiuntamente alla Soc. Immobiliare Nebbiara srl., hanno poi depositato, presso il Servizio Rigenerazione in data 16/01/2018 con il PG. n. 7178/2018, richiesta di approvazione della seconda variante ai PUA Ti2-15 e Ti2-16, in progettazione coordinata con le opere di urbanizzazione e del verde pubblico del comparto Ta-8;
- riguardo ai contenuti della presente variante si evidenzia quanto segue:
 - la variante ai PUA Ti2-15 e Ti2-16 dal punto di vista infrastrutturale e del verde pubblico recepisce sostanzialmente quanto già approvato con gli Atti di Consiglio e di Giunta precedentemente citati, confermando da parte della proprietà subentrata gli impegni assunti dal precedente attuatore; vengono inoltre individuati gli stralci di intervento delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico in progettazione coordinata sia del Ta-8, che del Ti2-15 e il Ti2-16, stralci denominati A, B, C, D ed E, che consentiranno di completare e collaudare le opere di urbanizzazione e il verde pubblico, ponendosi come primo obiettivo la realizzazione della rotatoria su via Inghilterra, la bretella di ingresso ai comparti, in gran parte realizzati, attestati su Via Inghilterra e che attualmente gravano su Via della Canalina e su via Dimitrov. Tale bretella di ingresso si interseca con Via Dimitrov tramite una rotatoria di innesto, che è già stata recepita nella progettazione del PUA Ta-46, localizzato in confine ovest dei PUA Ti2-15 e Ti2-16. Per il PUA Ta-8 è prevista la cancellazione della previsione di una viabilità interna, con andamento parallelo alla tangenziale e la sua riconversione in verde pubblico, mentre l'individuazione del verde pubblico di comparto rimane invariata per i PUA Ti2-15 e Ti2-16;

Considerato inoltre che:

- la presente variante non modifica la Superficie territoriale dell'intervento dei Pua Ti2-15 e Ti2-16 pari a mq. 51.361 che dunque resta invariata, per una Superficie utile pari a 13.027 mq. che non viene modificata;
- i PUA Ti2-15 e Ti2-16 erano già suddivisi in sub-comparti di intervento edificabili denominati A, B e C. Il primo è già stato edificato, ed è un sub-comparto esclusivamente residenziale costituito da palazzine collegate da un verde condominiale e perimetrato a nord, est e sud dalle viabilità preesistenti e di servizio, per una Su pari a mq.5.660 e 65 alloggi già realizzati;

- i sub - comparti B e C sono ancora da edificarsi e sono destinati ad ERS, terziario e piccolo commercio con l'individuazione di una piccola media SV di 1.500 mq. NA. La localizzazione delle nuove edificazioni era già stata individuata a seguito della prima variante ai PUA; con la presente variante i due sub-comparti assumono entrambi un'unica destinazione d'uso, confermando le superfici per destinazioni già approvate, separando il terziario/piccolo commercio dall'ERS; per il sub-comparto B destinato a ERS è prevista l'edificazione di due palazzine di quattro piani fuori terra con parcheggi pertinenziali in interrato per una Su pari a mq.2.032 e 26 alloggi, mentre per il sub-comparto C è previsto un unico fabbricato sviluppato per una quota parte su tre piani e per la quota parte maggioritaria su un unico piano per una Su totale di mq.5.335 di cui mq. 2.915 destinata a terziario e mq.2.420 a commercio. Viene parzialmente modificato nella sua localizzazione il parcheggio su cui verrà costituita servitù di uso pubblico adiacente ai sub-comparti B e C;
- per consentire la realizzazione della rotatoria su Via Inghilterra riconosciuta quale importante opera pubblica fuori comparto, è necessario che sia prevista la cessione gratuita dell'area di sedime della stessa e delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento e della bretella di innesto sulla stessa e delle aree necessarie e conseguenti alla suddetta modifiche;
- in particolare, con la convenzione urbanistica, verranno cedute gratuitamente, all'interno dei PUA Ti2-15-16, l' area censita al foglio 210, mappale 1349 destinata a infrastrutture al servizio dell'insediamento e il mappale 1489 di mq. 674 destinato alla realizzazione della rotatoria in progetto, mentre per consentire l'adeguamento della bretella di innesto alla rotatoria, è prevista anche la cessione gratuita da parte del proprietario delle aree facenti parte del comparto del Ta 8 destinate ad infrastrutture per l'insediamento di cui al foglio 210 mappali 1155, 1324,1159 e 812 parte, e del mappale 1487 destinato a verde pubblico aggiuntivo confinante con l'esistente;

Considerato inoltre che:

- la variante ai PUA i PUA Ti2-15 e Ti2-16 è stata istruita dal Gruppo di lavoro composto dai rappresentanti dei servizi interni: Servizio Ingegneria e manutenzioni, del Servizio Sportello Attività Produttive e Edilizia, del servizio Tutela Ambientale, il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare riunitisi in data 23/05/2018 come da verbale sottoscritto dai partecipanti;
- la Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 28/05/2018 ha chiesto di rivedere il progetto di inserimento urbano, ed infine nella seduta del 19/11/2018 (verbale n. 20), la variante ha ottenuto il parere favorevole a condizione

che la superficie asfaltata a ridosso della rampa di accesso del piano interrato sia trattata a verde di mitigazione e non consenta accessi di carico/scarico;

- successivamente in data 04/12/2018 con PG.n.153990, sono stati integrati gli elaborati di progetto, in osservanza a quanto richiesto dalla CQAP;

Preso quindi atto che :

- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. n. 25 del 10/01/2019 é stata emessa l'autorizzazione al deposito della seconda variante al PUA, ai sensi dell'art.35 della L.R.20/2000;
- con atto PG.7448 del 15/01/2019 la variante ai PUA è stata posta in deposito e pubblicazione presso l'Archivio Generale dal 16/01/2019 al 18/03/2019 pubblicando il relativo avviso all'albo pretorio online e alla data di compiuto deposito non sono pervenute osservazioni;
- in data 18/01/2019 con atto PG.9045 è stata convocata dal dirigente del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, la Conferenza dei Servizi in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000, ex art. 14 bis della L.241/90, per la richiesta dei pareri inerenti l'esame della variante in oggetto;
- con posta elettronica certificata del 30/01/2019 PG.n. 16581 é pervenuta da ARPAE la richiesta di integrazioni in relazione alla Valutazione di Previsione di Clima Acustico da presentarsi in sostituzione della valutazione del 05/11/2012 e dell'elaborato cartografico correlato;
- con posta elettronica certificata del 05/02/2019 PG.N. 19500 la Provincia di Reggio Emilia ha interrotto i termini per l'integrazione della variante con i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale;
- il progettista incaricato con pec con PG. n.40609 del 05/03/2019 ha inviato l' integrazione richiesta da ARPAE che il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha provveduto ad inviare agli Enti e alle Autorità competenti in data 06/03/2019 con pec PG.n.44857;
- il progettista ha poi provveduto in data 05/04/2019 con atto PG.n 63344 ad integrare ulteriormente il progetto con l'aggiornamento dell'elaborato cartografico Tav.7.1 Sezioni e Profili contenente le indicazioni planimetriche e la sezione delle barriere acustiche, inviata agli Enti competenti in data 10/04/2019 con PG.n.72096;
- infine con lettera PG. n.81148 del 29/04/2019 il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha provveduto ad inviare agli Enti e alle Autorità competenti i pareri pervenuti a seguito ella indizione della Conferenza di Servizi;

Dato atto che:

- a seguito della convocazione della Conferenza dei Servizi asincrona e della richiesta di parere conseguente, ad esclusione di Agenzia per la Mobilità, Azienda Consorziale Trasporti, 6^a Reparto Infrastrutture_Ufficio Demanio e Servitù Militari, Comando Militare Esercito Emilia -Romagna Ufficio Personale, Logistico e Servitù Militari, Autorità di Bacino del Fiume PO, Telecom ed Enel distribuzione S.p.A., sono stati acquisiti i seguenti pareri degli Enti interessati che vengono di seguito sintetizzati e che sono meglio descritti e nel referto redatto dal Servizio Rigenerazione per l'approvazione dei PUA PG.n. 171987 del 26/09/2019;
- **CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE** (Prot. 2019U0001328 del 25/01/2019) acquisito agli atti al PG n. 17585 del 01/02/2019: parere favorevole agli scarichi indiretti nella rete consorziale.
- **ATERSIR** (prot. N°AT/2019/0001248 del 19/02/2019) acquisito agli atti al PG. 33008 del 20/02/2019 avente ad oggetto contributo istruttorio di competenza che richiede il costante coinvolgimento del Gestore del SII, per le valutazioni del caso, nonché per la verifica della correttezza e completezza delle informazioni cartografate a disposizione; l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche; con la precisazione che gli estendimenti e i potenziamenti delle dotazioni del servizio idrico integrato che si rendessero necessari dovranno essere previsti a carico dei soggetti attuatori;
- **AERONAUTICA MILITARE – COMANDO 1^aREGIONE AEREA** (Prot. N° M_D.AMI.001 REG2019 0003843 del 27/02/2019) acquisito agli atti al PG 38846 del 01/03/2019: nullammodo relativamente ai soli aspetti demaniali di interesse di questa FA alla esecuzione dell'intervento di cui sopra;
- **AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA, DIPARTIMENTO DI SANITÀ PUBBLICA, SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA** (prot. N°2019/0026120 del 28/02/2019) acquisito agli atti al PG. 39559 del 04/03/2019: nessun rilievo di competenza in merito all'approvazione della variante in oggetto.
- **TERNA RETE ITALIA (Prot.23993 del 01/04/2019)** , acquisito agli atti al PG n.61556 del 03/04/2019 che segnala l'interferenza della variante con l'elettrodotto a 132 kV n.23656E1 "San Polo d'Enza – Ca de Caroli", contenente le prescrizioni da ottemperare;
- **RER AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE SERVIZIO AREA AFFLUENTI PO** (Prot.2019/10707 del 01/03/2019) acquisito agli atti al PG.n.73663 del 12/04/2019: parere favorevole alla variante proposta per quanto di competenza.

- ARPAE AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE ENERGIA EMILIA-ROMAGNA

(Prot.63569/2019 del 19/04/2019) acquisito agli atti al PG.n.79392 del 24/04/2019 : parere favorevole condizionato per quanto di competenza alla variante presentata alle condizioni già contenute nel nostro precedente parere prot. PGRE 12/54379 del 21/11/2012:

- **IRETI** (Prot.RTO006908-2019-P del 07/05/2019) acquisito agli atti al PG n.88856 del 08/05/2019 già acquisito agli atti del Comune con precedente PEC PG.n.73324 del 2/04/2019 parere favorevole in fase urbanistica con richiesta di presentare apposita Domanda di variante ai pareri edilizi emessi per i comparti in oggetto, per l'approvazione delle opere fognarie correlate alle modifiche apportate dalla presente variante;

- **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA** n. 161 del 28/06/2019 agli atti PG.n.134770 del 09/07/2019 che stabilisce:

- di escludere ai sensi dell'art.12 comma 4 del DLGS 152/2006 la presente variante ai PUA Ti2-15 Ti2-16 in progettazione coordinata con le infrastrutture e il verde pubblico del Ta-8, dalla Valutazione Ambientale strategica (VAS), in quanto si ritiene che gli interventi non determineranno impatti significativi negativi sull'ambiente alle condizioni dettate condizione dal CONSIDERATO;

- 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;

- infine per quanto attiene la conformità agli strumenti urbanistici sovraordinati, l'Ente ha formulato **3 osservazioni** che sono state puntualmente esaminate nel referto per l'approvazione della variante ai PUA succitato in atti al PG.n. 171978 del 26/09/2019 come di seguito illustrato:

Osservazione 1:

“Le Norme di attuazione del PUA, all'art. 6 prevedono tra gli usi ammessi nel sub-comparto C anche l'uso U.2.1 – esercizi di vicinato, oltre all'uso U.2/2.1 - medio piccola struttura di vendita di tipo extra-alimentare. Tenuto conto che la superficie utile complessiva ammessa è pari 5335,00 mq e che la medio-piccola struttura interessa una Su pari a 2440 mq (di cui 1500 mq di Sv), si chiede di specificare che eventuali aggregazioni di più esercizi di vicinato con la medio-piccola struttura non potranno avere una superficie di vendita complessiva maggiore della soglia di cui all'art. 18, comma 2bis delle Norme di attuazione del PTCP (soglia oltre la quale tale tipologia assume valenza sovracomunale). Altresì, in coerenza con la variante al PSC adottata con Deliberazione del C.C. n.18 del 12/02/2018 ed in salvaguardia, si chiede di specificare nelle Norme di attuazione che non sono ammesse tipologie di insediamenti commerciali che assumano valenza di centro commerciale di vicinato, galleria o complesso commerciale di vicinato.

Risposta all'Osservazione 1:

Nelle Norme di attuazione del PUA viene specificato all'art.10.1 che la SV consentita nell'ambito é pari ad un massimo di 1.500 mq.; questi potranno essere utilizzati sia come piccola_media U.2/2.1, che come esercizi di vicinato U.2.1, purché non si superi il tetto massimo di Sv imposto dalle norme, e non si prefigurino nella predisposizione del progetto esecutivo, una tipologia identificabile come un centro commerciale di vicinato, galleria o complesso commerciale di vicinato.

Osservazione 2

La nuova rotatoria prevista su via Inghilterra presenta un braccio ad ovest verso il territorio rurale del quale si chiede l'eliminazione in quanto non risultano da PSC e POC vigenti strade in progetto che si aggancino a tale braccio ed in coerenza con le scelte di piano che ricomprendono questa fetta di territorio tra le zone di particolare interesse paesaggistico ambientale e la individuano tra gli ambiti dei cunei verdi di cintura nei quali indirizzare le politiche di piano verso la riqualificazione del paesaggio, la salvaguardia delle funzioni agricole, il potenziamento dei valori percettivi, il potenziamento della rete ecologica, anche in funzione della costruzione della cintura verde.

Risposta all'Osservazione 2

Il braccio individuato ad ovest della rotatoria non costituisce l'innesto di una futura viabilità pubblica, bensì l'accesso al fondo agricolo limitrofo, come peraltro già esplicitato nel PDC 2017/53796, presentato dai soggetti proponenti, a seguito dell'approvazione della prima variante ai PUA, per la realizzazione dell'intersezione a rotatoria tra via Inghilterra e la strada di collegamento con i comparti, con già parere favorevole condizionato dei Servizi competenti.

Osservazione 3

Al fine di ridurre l'impatto del traffico legato allo sviluppo residenziale della zona Canalina - Baragalla e favorire la mobilità ciclopedonale verso i servizi di quartiere presenti in zona (scuole, impianti sportivi, centro sociale, chiesa, ecc.) in applicazione della direttiva di cui all'art. 35, comma 3 delle Norme di attuazione del PTCP e delle recenti Linee guida per il sistema regionale della ciclabilità di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 691 del 06/05/2019, si ritiene opportuno sviluppare la rete dei percorsi ciclabili, anche fuori comparto, in modo da garantire il collegamento, in sicurezza e senza discontinuità, tra le aree residenziali e i principali poli di aggregazione del quartiere (attrezzature e spazi collettivi esistenti e previsti).

Risposta all'osservazione 3:

Il Rapporto di sostenibilità ambientale allegato alla variante ai PUA individua una rete a maglia di percorsi ciclopedonali che appare soddisfacente dal punto di vista dei collegamenti nord-sud ed est-ovest. A tale proposito si ritiene che l'impegno del Comune debba comunque essere speso per un miglioramento ulteriore delle connessioni lente, in adeguamento progressivo al Biciplan approvato.

Rilevato che:

- in recepimento dei pareri espressi e delle prescrizioni formulate, in data 10/09/2019 con PG. n.163087 sono state consegnate n. 2 copie cartacee dei seguenti elaborati:
 - Norme di attuazione modificate con il recepimento dei pareri pervenuti e delle osservazioni del Decreto del Presidente della Provincia;
 - Integrazione per errata correzione al Rapporto di sostenibilità in recepimento alle condizioni del Decreto succitato;
 - Bozza della convenzione a scopo edificatorio sottoscritta dai soggetti proponenti e per presa visione dai soggetti interessati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - Asseverazione per ENAC che attesta l'esclusione dall'iter valutativo del progetto di variante con allegato report del tool di ENAV;
 - Frazionamento delle aree di cessione.

E' stata inoltre consegnata su supporto informatico una copia completa della variante ai PUA con allegata dichiarazione di conformità con la copia cartacea corrispondente.

Atteso che la presente variante ai PUA:

- è conforme a tutti gli strumenti urbanistici vigenti previsti dalla L.R. 20/2000, e contiene la Tavola dei Vincoli di cui all'art. 19 L.R. 20/2000 così come modificato dall'art. 51 L.R. 15/2013 e s.m.i, in quanto riporta gli estratti delle Tav.P7.1, P7.2, P7.3 nella Tav.n.1 Inquadramento urbanistico.

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;

- le aree previste in cessione gratuita a favore del patrimonio comunale sono infatti ricomprese nel piano delle Acquisizioni immobiliari a titolo gratuito allegato al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2019-2021 approvato dalla Giunta Comunale in data 14/12/2018 con deliberazione ID.n.211;

- 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 Euromia al n.1061 del 12/09/2017 inoltrata alla Prefettura (prot.n.REUTG_12375_20190910 integra REUTG_1671_20190206);

- la convenzione urbanistica relativa alla variante in argomento prevede che la conseguente realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e verde pubblico necessarie per completare i Pua Ti2-15 e Ti2-16 e Ta-8 , siano sostenute dal soggetto attuatore del PUA vigente, società Immobiliare Nord Est S.p.a.;

- che Immobiliare Nebbiara S.r.l interverrà alla stipula della suddetta convenzione al solo scopo di cedere gratuitamente al Comune le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico necessarie al raccordo, coordinamento e completamento delle opere di urbanizzazione del Pua Ti2-15 e per realizzare l'opera pubblica consistente nella rotatoria su Via Inghilterra;

- che in tal senso è stata modificato lo schema di convenzione urbanistica ripresentata dagli interessati in data 03/12/2019 inviata con PEC PG.n. 218163 ed allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A);

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;

Richiamati:

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

- 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:*
- *b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);*
- *c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n.20 del 2000;*

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di poter concludere l'iter di approvazione della variante ai PUA d'iniziativa privata denominati Ti 2-15 e Ti 2-16 in progettazione coordinata con le opere di urbanizzazione del PUA Ta-8 in considerazione della prevista opera pubblica a carico del soggetto attuatore Immobiliare Nord-est, consistente nella rotatoria su via Inghilterra approvando, oltre al PUA, lo schema di convenzione urbanistica attuativa, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia , il soggetto attuatore Immobiliare Nord Est e il proprietario delle aree per opere di urbanizzazione del PUA Ta-8 limitatamente al completamento ed alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione del PUA Ta-8;

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 lett.b) del DL. 70 del 13 maggio 2011 convertito nella Legge L.106 del 12/07/2011;
 - il DL. 21 giugno 2013, n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013, n. 99;
- Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1. di rispondere motivatamente alle osservazioni della Provincia di Reggio Emilia contenute nel Decreto del Presidente n. 161 del 28/06/2019, presentate alla variante ai PUA "Ti2-15_Ti2-16 in progettazione coordinata con le infrastrutture e il verde pubblico del TA-8", così come risultante dal referto istruttorio del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana in atti al PG.n.171978 del 26/09/2019;
2. di dare atto che con il citato Decreto la Provincia Emilia ha escluso, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del D.lgs. 03/04/ 2006 n. 152, la presente variante al PUA "Ti2-15_Ti2-16 in progettazione coordinata con le infrastrutture e il verde pubblico del TA-8" dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto si ritiene che gli interventi non determineranno impatti significativi e negativi sull'ambiente e ha espresso parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;
3. di approvare, così come precisato in premessa, ai sensi del combinato disposto degli artt. 52, comma 3, lett. a) e dell'art. 35 della L.R. 24/3/2000 n.20 modificata ed integrata, la variante ai PUA d'iniziativa privata "Ti2-15_Ti2-16 in progettazione coordinata con le infrastrutture e il verde pubblico del TA-8", in atti al PG.n. 7178/2018 composta dai seguenti elaborati descrittivi e cartografici:

Elaborati cartografici

- tav.1. - Inquadramento urbanistico
 - tav..2 - Planimetria stato di fatto
 - tav.3 - Planimetria di progetto
 - tav.3.1 - Stralci di intervento
 - tav.4 - Tripartizione in progetto
 - tav.5 - Regime di proprietà
 - tav.6 - Planivolumetrico e progetto del verde
 - tav .7 - Schemi tipologici
 - tav. 7.1 - sezioni e profili
 - tav.8.1 - Opere di urbanizzazione – Reti fognarie
 - tav.8.2 - Opere di urbanizzazione – Reti acquedotto, gas metano e teleriscaldamento
 - tav.8.3 - Opere di urbanizzazione – Reti energia elettrica e telefonica
 - tav.8.4 - Opere di urbanizzazione – Rete illuminazione pubblica
 - tav.8.5 - Segnaletica stradale
 - tav.9 - Viste tridimensionali di inserimento nel contesto
- Elaborati descrittivi

- 0.1 Relazione illustrativa e previsioni di spesa _Visure catastali
- 0.2 Norme tecniche di attuazione
- 0.3 Schema di convenzione- agg.dicembre 2019
- 0.4 Documentazione fotografica
- 0.5 Rapporto di sostenibilità ambientale
- 0.6 Relazione idraulica e verifiche ai sensi della DGR 1300/2016
 - Aggiornamenti e integrazioni in ordine al quadro geologico - sismico
 - Valutazione previsionale di clima acustico
 - Sintesi non tecnica del Rapporto di Sostenibilità ambientale
 - Integrazione al rapporto di sostenibilità ambientale
 - asseverazione per ENAC

4) di approvare espressamente i seguenti elaborati anch'essi allegati al fascicolo PG.n. 7178/2018:

- Norme di attuazione modificate con il recepimento dei pareri pervenuti e delle osservazioni del Decreto del Presidente della Provincia;
- Integrazione per errata correzione al Rapporto di sostenibilità in recepimento alle condizioni del Decreto succitato;
- Asseverazione per ENAC che attesta l'esclusione dall'iter valutativo del progetto di variante con allegato report del tool di ENAV;
- Frazionamento delle aree di cessione.

5) di approvare anche espressamente la convenzione a scopo edificatorio, allegata sotto la lett.A) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, che verrà stipulata tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia, il soggetto attuatore dei PUA "Ti2-15_Ti2-16" IMMOBILIARE NORD EST S.P.A. con sede in Reggio Emilia, Via Ragazzi del '99 n.53 ed il proprietario delle aree previste in cessione gratuita del piano Ta-8. IMMOBILIARE NEBBIARA S.r.l. con sede in Reggio Emilia, Via Guido da Castello 17;

6) di precisare che in sede di progettazione esecutiva dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dal citato decreto Provinciale di cui al precedente punto 2) e dai diversi pareri in premessa richiamati e di provvedere a darne comunicazione al soggetto attuatore, notificandogli, prima della stipula della convenzione attuativa del piano in argomento, tutti i pareri pervenuti sulla variante al piano;

7) di dare mandato all'organo 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, dando atto che per tutto quanto non diversamente previsto con il presente atto, restano ferme le pattuizioni contenute nella convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Dr.G.Corradi in data 30/01/2007 (rep./racc. 9256/18231) e modificata con atto del medesimo notaio in data 14/02/2013 (rep./racc. 5547/22133);

8) 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 della presente variante;

9) 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/>.

10) di dichiarare, vista la scadenza del PUA, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del TUEL stante l'urgenza di presentare il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione comprendente la rotatoria su via Inghilterra .

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

POMA Dr. Stefano