



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **25**

in data **13/02/2020**

## Estratto del Verbale di Seduta DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventi** addì **13 - tredici** - del mese **febbraio** alle ore **10:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

**APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 E ART.4 DELLA L.R.24/2017 DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AP-7" IN LOCALITA' GAVASSA E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA .**

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	NO
MARCHI Daniele	Assessore	NO
MONTANARI Valeria	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	SI
TRIA Nicola	Assessore	NO

Presiede: **VECCHI Luca**

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- il previgente strumento urbanistico generale PRG 2001 ha individuato nella zona nord - est di Reggio Emilia, precisamente in località Gavassa, un ampio ambito posto tra la SP 468R ad ovest, la Sp113 via Caduti Muro di Berlino, l'Autostrada del Sole e la ferrovia ad Alta velocità, che attraversano l'ambito nel suo complesso, delimitato a sud da via Emore Tirelli, da attuarsi tramite l'approvazione di diversi piani urbanistici attuativi d'iniziativa privata, disciplinati dalla normativa del PRG 2001, quali *Aree di Trasformazione destinate ai nuovi insediamenti produttivi prevalentemente industriali e artigianali*;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 23518/267 del 21/11/2008 è stato dunque approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all' area di trasformazione produttiva denominata : "Ap7 – Via Tirelli", la cui convenzione urbanistica è stata stipulata con atto a ministero notaio Teresa di Girolamo in data 16/02/2011 (rep/racc. 10034/4231), tra il Comune di Reggio Emilia e gli allora soggetti attuatori: "COSTRUZIONI G. & G. S.R.L." "AGA S.R.L.", IMMOBILIARE C.L. s.n.c. di FRAU E VAIANI" ed i sigg.LASAGNI MELITA e REVERBERI CLAUDIO, in seguito prorogata di anni 3 in virtù dell'art.30 comma 3-bis del DL 69/2013, dunque in scadenza il 21/11/2021 e di cui non è ancora stato iniziato il programma di edificazione;
- con tale convenzione, i soggetti attuatori hanno ceduto gratuitamente al Comune le seguenti aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, censite al foglio 99 mappali 430, 431, 435, 436, e le aree destinate a verde pubblico censite al foglio 99 mappali 426 e altre aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria di cui ai mappali 427, 428, 429, 433, 434, 437, 439 e 440 e si sono impegnati a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali al piano destinato ad ospitare attività prevalentemente produttive;

### Premesso inoltre che:

- il Comune di Reggio Emilia ha successivamente 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;

- il Piano Strutturale Comunale (PSC), in coerenza con il PTCP, individua ora il comparto in argomento quale ambito produttivo di rilevanza sovracomunale (SCE) - categoria ASP *“Ambiti specializzati per attività produttive secondarie o terziarie in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti”*, con l’obiettivo che tale area acquisisca progressivamente la qualifica di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA), normata dall’art.4.3. delle NA del PSC e dall’ art.4.4.4. delle norme RUE vigente come: *“ambito specializzato per attività produttive esistenti o in attuazione”* ;
- 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;
- le Norme di Attuazione del RUE vigente (R1) all’art.1.1.11 e in particolare l’art. 4.4.3 al comma 2, consentono la presentazione di varianti ai PUA approvati entro i termini di validità della convenzione, purché non comportino incremento della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva e analoghi contenuti sono dettati nella variante specifica cartografica e normativa adottata con deliberazione consiliare ID.n.115 del 12/11/2018 all’art.7 e all’art.41 delle Norme di Attuazione della variante stessa;
- inoltre, 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:*
    - a) *le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*
    - 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;*

**Dato atto che:**

- in data 28/08/2018 i proprietari dei terreni di seguito elencati, facenti parte del perimetro del PUA Ap7, hanno presentato istanza di variante al PUA come sopra approvato acquisita ai PG. nn° 108673, 108676, 108678, 108681, e successive integrazioni:
  - KRAMP SRL, con sede legale a Reggio Emilia Via Brigata Reggio n°27 - subentrata alla "Costruzioni G&G srl" a seguito di aggiudicazione definitiva nell'ambito di esecuzione immobiliare sui terreni posseduti dalla "Costruzioni G & G srl", avvenuta con atto a ministero del Notaio dott. Giovanni Aricò del 14/06/2018, proprietaria delle aree allora censite al foglio 99 mappali 211 – 527 – 432 – 495 – 497 -498-499-502-505-507-509–510-511-512-513-514-515-516-517-518-520-522-523-524 – 526 – 528 – 544 – 545 – 546 – 548 – 583 - 584;
  - IMMOBILIARE C.L.snc di FRAU e VAIANI, con sede legale a Reggio Emilia via Fonte Acqua Chiara n°12; proprietaria delle aree censite al foglio 99 mapp. 447;
  - AGA Srl , con sede legale a Modena via Marcello Finzi n°597, proprietaria delle aree censite al foglio 99 mapp.285-287-494-496-500-501, terreni facenti parte del perimetro del PUA Ap7.

**Rilevato che:**

- con comunicazione PG.111579 del 05/09/2018, tramite Posta Elettronica Certificata, effettuate le verifiche di cui all'art. 2.3, comma 7 dell'Allegato C alle Norme di Attuazione del RUE, il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, incaricato dell'istruttoria tecnica, ha chiesto una integrazione documentale interrompendo i termini del procedimento, documentazione che è stata successivamente integrata con le comunicazioni di trasmissione di seguito elencate (PG n°123404 del 01/10/2018 e in ultimo con PG nn° 157862\_157866\_157868\_157872 del 12/12/2018);
- in data 12/09/2018 si è svolto il Gruppo di Lavoro al quale hanno partecipato i rappresentanti del Servizio Ingegneria e Manutenzioni, mentre il Servizio Comunicazioni e Relazioni con la città ed il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare hanno fatto pervenire il proprio parere; l'esito del GdL è stato riportato nel relativo verbale acquisito al fascicolo PG.n. 108673/2018;
- dall'istruttoria tecnica finalizzata al deposito in atti al PG.n.103/2019 e in calce all'istanza PG.n.108673 e seguenti, si evince che la variante consiste nella modifica alla tripartizione di progetto (Se\_Ve\_Vp) al fine di introitare in area privata, una quota di verde pubblico interna al comparto, già ceduta gratuitamente con la convenzione urbanistica sopracitata; tale quota di verde pubblico viene ampiamente compensata dalla cessione a verde pubblico di una fascia di ambientazione localizzata a nord di Via Tirelli,

in implementazione rispetto a quella precedentemente ceduta; ne consegue che viene a decadere la previsione della monetizzazione del Verde pubblico prevista nel piano approvato, mentre la superficie edificabile (Se) rimane sostanzialmente invariata.

- la variante propone poi l'accorpamento di dieci dei tredici lotti individuati nel PUA avente una superficie territoriale di mq 132.581,49, per creare un unico macro-lotto con SF pari a 72.000 mq. circa su cui localizzare un edificio destinato alla logistica e al deposito, di circa 40.000 mq di SU, da potersi realizzare anche per successivi stralci attuativi, correlati ai relativi standard di parcheggi pertinenziali (P1), inglobando all'interno della superficie fondiaria le viabilità precedentemente previste come urbanizzazioni e suddivisioni dei singoli lotti e come precedentemente sottolineato, una quota di verde pubblico già ceduto al Comune pari a mq.2.896 di superficie catastale.
- Viene invece riconfermata l'accessibilità principale al comparto costituita da un asse nord-sud che si diparte da una rotatoria su Via Tirelli, già precedentemente individuata nel PUA approvato e che viene adeguatamente ampliata, consentendo di accedere al lotto A-L e ai lotti residui posti al margine est (M,N e O), che rimangono sostanzialmente invariati. A differenza del PUA approvato il soggetto proprietario del Lotto O, é individuato come soggetto non proponente; comunque la quota percentuale dei soggetti proponenti la variante supera il 70% della Su complessiva di comparto.
- Nella presente variante vengono inoltre individuati gli stralci di intervento che consentiranno di completare e collaudare le opere di urbanizzazione correlate ai diversi lotti, ad esclusione delle opere individuate come di interesse pubblico e elencate nella convenzione attuativa conseguente alla presente variante.
- Le destinazioni d'uso infine vengono limitate, rispetto al PUA approvato alle sole funzioni di "Artigianato Produttivo e Industria" e di "Depositi e magazzini", mentre le altezze vengono confermate per i lotti di dimensioni inferiori pari ad un massimo di 13 mt., mentre risultano superiori per la parte destinata alla logistica, per il cui lotto A-L l'altezza massima indicata é pari a 19 mt.; negli elaborati di PUA é stata inserita la possibilità di un'altezza maggiore, per i volumi tecnici e per particolare esigenze produttive. L'area interessata dal PUA Ap-7, oggetto di variante, si colloca a sud delle infrastrutture principali – autostrada e Alta velocità ed é a sua volta perimetrato a sud dalla via E. Tirelli, in diretto collegamento con l'asse Reggio Emilia - Correggio - e con il sistema della grande viabilità.

**Rilevato inoltre che:**

- in data 04/10/2018 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere favorevole (come da verbale n°16) con la seguente indicazione: *"Si suggerisce di utilizzare una copertura a tetto verde estensivo al fine di migliorare le prestazioni ambientali e idrauliche del fabbricato. Si chiede, visto l'uso del fabbricato, di mantenere parte dei P1 a prato stabile, occupabili in caso di effettiva necessità. Si consiglia un incremento della vegetazione per un migliore inserimento paesaggistico"*. A tale proposito si fa presente che nelle norme tecniche di attuazione del PUA è stato inserito il recepimento di tale indicazione nei seguenti termini, ovvero "che potrebbe essere adottato dove non si prevedono impianti fotovoltaici o particolari soluzioni progettuali di illuminazione zenitale"; inoltre si segnala l'apposizione del timbro sulla Tav.30 "Contestualizzazione dell'intervento" che riporta erroneamente sul cartiglio la dicitura Permesso di Costruire oltre a quella di variante al PUA; la tavola é comunque conforme come contenuti alla tavola con il cartiglio corretto da porsi in deposito sostituita per PEC in data 12/12/2018;
- in data 12/11/2018 il servizio scrivente con lettera inviata con PEC in atti al PG.n. 143078, considerate le risultanze del Gruppo di Lavoro e la consultazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, ha richiesto di integrare la variante con alcuni elaborati in adeguamento ai diversi pareri espressi, consegnate poi dal progettista incaricato in data 12/12/2018 con PG. nn.157862, 157866, 157868, 157872;

**Considerato che:**

- terminata l'istruttoria tecnica preliminare come da referto PG.n. 103 del 02/01/2019, con provvedimento del Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, R.U.A.D. n.13 del 07/01/2019, è stata emessa l'autorizzazione al deposito della variante al PUA, ai sensi dell'art. 35 della L.R.20/2000;
- gli atti e gli elaborati costituenti il Piano di cui trattasi, ivi compresi gli elaborati costituenti il documento VALSAT di cui all'art. 5 della L.R. n. 20/2000, sono stati depositati, per la libera consultazione, presso l'Archivio generale del Comune Via Mazzacurati 11, con atto PG.n. 5997 del 14/01/2019 - per 60 giorni consecutivi e precisamente dal 14/01/2019 al 15/03/2019 dando adeguata informazione del deposito alla cittadinanza tramite avviso n. 135/2019 pubblicato presso l'Albo Pretorio online oltre che sul sito e sul sito Internet dedicato, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, con l'avvertenza che durante il predetto termine chiunque avrebbe potuto presentare osservazioni sui contenuti della variante al Piano;
- è stata data altresì comunicazione (PG.n.2848) ai soggetti non proponenti la variante al piano, sigg. Lasagni Melita e Reverberi Claudio, con raccomandata AR spedita in data 08/01/2019;

- durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni come risulta dall'attestazione in calce all'atto di deposito PG.5997/2019;
- al fine di raccogliere i pareri, nulla osta e le prescrizioni di indirizzo tecnico necessari alla valutazione della variante, il Comune, con nota P.G. n. 5542 del 11/01/2019 inviata con PEC, ha convocato ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L.241/90 e dell'art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000 una Conferenza di Servizi in forma semplificata e modalità asincrona, cui venivano invitati, altresì, i soggetti competenti al rilascio dei pareri in materia ambientale ex art. 5 della L.R. n. 20/2000;
- la Provincia con propria nota inviata con PEC ed acquisita al PG. n. 17089 del 31/01/2019 ha interrotto i termini del procedimento;
- con posta elettronica certificata del 12/02/2019 PG. n. 22928 e successivamente del 18/03/2019 PG.n. 52898, i progettisti hanno inviato, a seguito dei pareri e delle integrazioni espressi dalla Società Autostrade e dal Consorzio di Bonifica (PG.n.22142 del 11/02/2019), i seguenti elaborati: *Tav.13D Schemi rete fognatura; Elaborato 14D Relazione Idraulica e Tav-27C Tavola e scheda dei vincoli; tale documentazione come integrata è stata inviata il 07/03/2019 al consorzio con PEC PG.n.44847/2019*

#### **Dato atto inoltre che:**

- sul progetto della variante al Piano sono dunque pervenuti i seguenti pareri da parte degli Enti e delle Autorità ambientali che di seguito si illustrano sinteticamente, unitamente alle rispettive considerazioni e controdeduzioni elaborate dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana nel proprio referto del 27/01/2020, in atti al PG.n.23085, allegato all'istanza P.G. n. 108673/2018 e redatto ai fini della approvazione della variante al Piano in argomento e precisamente:

**1)** parere di **RER SERVIZIO TRASPORTO PUBBLICO E MOBILITA' SOSTENIBILE** (suo prot.2019/67173 del 14/01/2019) acquisito agli atti al PG.n.6993 del 15/01/2019, dal quale si rileva che l'intervento é ubicato in un'area che non rientra nella fascia di rispetto di ferrovie di proprietà regionale. Per quanto sopra evidenziato lo scrivente servizio non ha competenze su eventuali autorizzazioni da rilasciare per l'intervento in oggetto.

**2)** parere di **AUTOSTRADe PER L'ITALIA** (suo prot. n.ASPI/RM/2019/0001644/EU del 29/01/2019) acquisito agli atti al PG. 17895 del 01/02/2019, dal quale si evince che:

*(...) Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, in continuità con le scelte del PRG, propone un approfondimento delle problematiche relative principalmente all'edificabilità e all'accessibilità del comparto in relazione a mutate esigenze di trasformazione, tra le quali però non si fa menzione del potenziale progetto di ampliamento della quarta corsia dell'A1 (che riguarda l'intero tratto Piacenza-Modena) previsto nel piano degli interventi che figurano nello schema di convenzione fra Aspi ed il proprio concedente, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.*

*(...)*

*Alla luce della normativa richiamata e fatta salva solo la correzione dell'elaborato 27B "Carta dei vincoli" come sopra indicato, la Scrivente ritiene di esprimere parere favorevole alla Variante proposta da codesta Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ns. concedente, cui va inviata la documentazione e la richiesta di parere.*

#### **Controdeduzione**

Il Comune ha provveduto ad inviare in data 14/02/2019 al MIT la richiesta di parere in atti al PG n.30343 unitamente alla Tavola modificata nei sensi richiesti dall' Ente;

**3) parere del MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI** (suo prot. N°0006971 del 18/03/2019) acquisito agli atti comunali PG. 53540 del 19/03/2019. Si concorda con il parere favorevole espresso con nota 1644 del 28/01/2019 dalla Società Concessionaria Autostrade per l'Italia specificando che l'ampiezza della fascia di rispetto (mt.30 in presenza di piano regolatore) dovrà essere considerata a partire dal futuro confine derivante dal progetto di potenziamento alla quarta corsia dell'Autostrada A1.

**Controdeduzione**

Con PEC PG. n.12086 del 14/01/2020 il soggetto attuatore ha provveduto ad integrare ulteriormente la Dichiarazione di Sintesi con adeguato elaborato che riporta l'eventuale posizionamento di massima della quarta corsia e le relative distanze di legge.

**4) parere di ARPAE AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE ENERGIA EMILIA-ROMAGNA** (suo prot. 4797 del 11/01/2019) acquisito agli atti comunali al PG. n.17653 del 08/02/2019.

"(...)

*Vista la documentazione tecnica e gli elaborati grafici presentati si esprime PARERE FAVOREVOLE per quanto di competenza alla variante presentata.*

*Si fa presente però che, dal punto di vista dell'impatto acustico, lo studio previsionale presentato individua il recettore R1 maggiormente disturbato dal traffico indotto su Via Tirelli, piuttosto che dal contributo delle sorgenti effettive del lotto A-L che é modesto, poiché le zone di carico e scarico sono schermate rispetto a R1 e i parcheggi molto distanti, hanno basso indice di rotazione. A tale proposito l'autorità competente potrebbe valutare la possibilità di modificare la viabilità di accesso al lotto eventualmente dalla rotonda esistente per alleggerire il traffico su via Tirelli".*

**Controdeduzione**

Si sottolinea che si tratta di una variante a un PUA approvato, il cui impatto sulla viabilità di accesso e sulla rete infrastrutturale complessiva é stato ampiamente valutato in relazione alla componente traffico e a quella acustica nel Rapporto Preliminare Elaborato PIP28 e negli Allegati specialistici allo stesso Elaborato PIP 29, che hanno evidenziato il rispetto dei limiti di immissione assoluta e differenziale anche rispetto al ricettore R1; non si ritiene consono, inoltre, consentire un accesso diretto dalla rotonda di proprietà e di gestione provinciale, individuata come snodo su un asse di collegamento di interesse sovracomunale; tale problematica é stata affrontata dettagliatamente nella Dichiarazione di sintesi elaborato PIP34 a conclusione della Conferenza di Servizi.

Il Comune si é inoltre impegnato a prendere in considerazione un progetto di riqualificazione complessiva di Via Tirelli, che possa adeguatamente servire anche gli altri comparti già in attuazione denominati Ap-4 e Ap-6, con la richiesta di impiegare una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria in opere di sistemazione e asfaltatura di Via Tirelli.

**5) parere di ATERSIR** (suo prot. n.AT/2019/0001247 del 19/02/2019) in atti comunali PG. 32914 del 20/02/2019, dal quale si evince che:

- dovrà essere richiesto e/o condiviso preventivamente il parere con il gestore del SII, nonché verificata la correttezza e completezza delle informazioni cartografate a disposizione;
- la fase attuativa dovrà essere preceduta dalla verifica puntuale, effettuata con il Gestore del Servizio Idrico Integrato della presenza, adeguatezza e capacità di infrastrutture esistenti e eventualmente interferenti del SII. Andrà prevista pertanto la tutela delle dotazioni degli impianti del SII e delle relative attività così come prescritto dalla normativa vigente;
- le trasformazioni non dovranno interferire con le dotazioni del Servizio Idrico Integrato, con le connesse attività di manutenzione e realizzazione degli interventi e con le aree di salvaguardia di pozzi idropotabili a servizio del pubblico acquedotto;

- dovrà essere rispettata l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
  - In relazione alla possibile necessità di nuove infrastrutture e di adeguamento di quelle esistenti si precisa che gli estendimenti e i potenziamenti delle dotazioni del servizio idrico integrato che si rendessero necessari dovranno essere previsti a carico dei soggetti attuatori;
- (...)"

### **Controdeduzione**

Il gestore del Servizio Idrico Integrato del territorio comunale é IRETI, società che é stata convocata alla Conferenza dei Servizi e che ha espresso parere di fattibilità favorevole con prescrizioni.

In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico, i concessionari dovranno approfondire la progettazione delle reti richiedendo ulteriore parere in fase esecutiva; si sottolinea che tutti gli estendimenti necessari agli impianti e reti esistenti sono a carico dei soggetti attuatori.

**6) parere dell'AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA, DIPARTIMENTO DI SANITÀ PUBBLICA, SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA** (suo prot.n. 2019/0026126 del 28/02/2019) in atti comunali PG.n. 39566 del 04/03/2019:

*Visti gli elaborati della proposta di variante del PUA approvato nel 2008 relativo all'area di trasformazione produttiva Ap-7 e constatato che le modifiche proposte comportano per gli aspetti di interesse del servizio scrivente, una semplificazione dell'articolazione del comparto, la riduzione degli accessi stradali su via Tirelli e la restrizione delle destinazioni d'uso ammesse ai soli usi U3/1 ed U3/2 senza modifiche sostanziali alle opere di urbanizzazione igienico-sanitarie, si esprime parere favorevole all'approvazione della variante in oggetto.*

**7) parere di RER AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE** (suo Prot.2019/13976 del 18/03/2019) acquisito agli atti comunali al PG.n.53510 del 19/03/2019, favorevole alla variante avendo constatato che: *"... omissis..il comparto proposto é interamente collocato nella Zona P2 - M (alluvioni poco frequenti, tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità) del reticolo Secondario di Pianura del Piano gestione Rischio Alluvioni e in conformità a quanto previsto al capitolo 5.2 della DGR 133/2016 é stato prodotto specifico studio idraulico".*

**8) pareri del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale:**

in data 19/03/2019 è stato reso un primo parere di massima positivo con prescrizioni e fatti salvi i diritti di terzi in atti al PG. n. 53530, nelle more del rilascio di permesso / nulla osta idraulico ai sensi del R.D.n.368 del 8/05/1904 a favore delle ditte proponenti KRAMP Srl, Immobiliare C.L. Snc e AGA Srl per lo scarico indiretto di acque meteoriche con recapito nel Cavo Arginello di Prato, successivamente in data 21/05/2019 con PG. n.99735 del 21/05/2019 é stato inviato un ulteriore parere a parziale rettifica del precedente: di seguito si esplicitano sinteticamente le prescrizioni imposte.(...)

*L'ottenimento del permesso/nulla osta finale ai sensi del R.D.n.368 del 08/05/1904 verrà rilasciato all'atto della presentazione dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e permesso di costruire per le opere private, previa specifica istanza.*

*La documentazione da presentare per la richiesta di parere finale dovrà essere richiesta allo scrivente ente.*

*Si anticipa che per quanto attiene all'all.14 – relazione idraulica saranno da inserire le seguenti integrazioni:*

- dimensionamento delle tubazioni di allaccio, nel caso di scarichi a gravità, tra le casse di laminazione alla condotta esistente Dn 1000 mm e ai collettori interni a seconda dei casi.

Per il calcolo della predetta sezione occorre utilizzare la formula della foronomia per luci a battente imponendo nella vasca il massimo livello di riempimento e, lungo le condotte riceventi, una quota idrometrica pari a 2/3 del diametro.

- Inserimento del paragrafo inerente alla DGR 1300/2016 con particolare riferimento a quanto riportato nel punto 5 (Reticolo Secondario di Pianura -RSP).

Per completare la documentazione si chiede inoltre di presentare un elaborato che espliciti i particolari costruttivi relativi agli allacci tra le casse di laminazione e le condotte che ricevono le portate laminate.

Infine si ricorda il rispetto nella progettazione del comparto delle distanze di cui alla tabella successiva (si intende per 2d2 la distanza dal ciglio superiore delle sponde).

Segue Tabella - Integrazione al parere precedente

(...)

Tutto ciò premesso, in merito alla nota inviata dal Consorzio di cui al punto 6), si precisa che le ditte proponenti dovranno richiedere a codesto consorzio ai sensi del R.D. n.368 dell'08/05/1904:

permesso/ nulla osta idraulico ai sensi del R.D. n.368 dell'08/05/1904 a favore delle Ditte proponenti Kramp srl, Immobiliare CL snc e AGA srl per lo scarico indiretto di acque meteoriche con recapito nel Cavo Arginello di Prato, si esprime per quanto di competenza e fatti salvi i diritti di terzi parere di massima positivo.

L'ottenimento del permesso/ nulla osta finale del R.D. n.368 dell'08/05/1904 verrà rilasciato all'atto della presentazione dei permessi di costruire per le opere private, previa specifica istanza.

La documentazione da presentare per la richiesta di parere finale dovrà essere richiesta allo scrivente Ente.

(...)

#### Controdeduzione

Il parere e relativa integrazione anticipa alcune prescrizioni da esperire in fase esecutiva, e dovrà essere puntualmente ottemperato dai soggetti attuatori in sede di progetto delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico, fermo restando la distanza (d) indicata per il canale di Prato, così come modificata dall'integrazione di parere pervenuto successivamente al decreto della provincia, che è già stata ottemperata in sede di progettazione urbanistica. Nella Dichiarazione di Sintesi (Elaborato PIP34) è stato riportato puntualmente nella tematica Gestione delle acque gli approfondimenti effettuati a seguito di tale parere congiuntamente a quello di IRETI.

**9) IRETI S.p.A** con propria nota prot.RTOO4801/2019/P del 27/03/2019 acquisita agli atti comunali al PG n.59252 del 29/03/2019 ha espresso parere favorevole con le seguenti precisazioni:

- le reti bianche e nere, in base al progetto, devono considerarsi private (ad oggi è pubblica solo la rete nera dall'impianto di sollevamento a valle);
- relativamente ai parcheggi che diventeranno pubblici, deve essere esplicitato dove andranno a scaricare, con quale laminazione e con quale autorizzazione da parte del gestore del canale (la rete pubblica non deve scaricare in collettori/laminazioni privati)
- acque nere; è necessario conoscere l'apporto del nuovo lotto al fine di valutare se il pompaggio esistente è sufficiente o deve essere potenziato.

#### **Controdeduzione:**

Il parere anticipa alcune prescrizioni da esperire in fase esecutiva, e dovrà essere puntualmente ottemperato dai soggetti attuatori in sede di progetto delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico.

Si sottolinea che tutte le reti ricadenti su area pubblica o prevista in cessione al Comune saranno prese in carico, a seguito di regolare collaudo, da parte di IRETI e che il gestore del canale come ricettore finale ha già espresso parere in sede urbanistica, con richiesta di approfondimento in sede di progettazione esecutiva.

**10)** Per quanto attiene il parere richiesto alla competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Ferrara, si da atto che non

essendo pervenuta alcuna comunicazione nei termini, si è formato il “silenzio assenso” ex art. 17-bis della L. 241/1990.

**Rilevato che:**

- con PEC PG. n.74561 del 15/04/2019 sono stati trasmessi alla Provincia tutti pareri ambientali e in data 10/05/2019, agli Atti comunali al PG.n.96696 del 16/05/2019, la Provincia ha emanato il Decreto del Presidente n. 190 che in merito alla seguente variante al PUA ha provveduto:

- ad esprimere parere geologico ambientale e di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art.5 della L.R.19/2008 favorevole a condizione che vengano rispettate in fase attuativa le prescrizioni contenute nella relazione geologica-sismica e vengano adottate le misure di riduzione della vulnerabilità da individuarsi sulla base degli approfondimenti richiesti dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale in quanto il piano ricade in un'area perimetrata a pericolosità P2-M (alluvioni poco frequenti) dell'ambito del reticolo secondario di Pianura del PTCP ;

- ad escluderla ai sensi dell'art.12 comma 4 del D.lgs 152/2006 dalla valutazione ambientale strategica (VAS), in quanto si ritiene che gli interventi non determineranno significativi impatti negativi sull'ambiente, a condizione che siano rispettate tutte le condizioni contenute nei pareri degli enti ambientali e rilevando in particolare quanto segue :

- *“ nel Rapporto ambientale Preliminare si evidenzia che a seguito di campionamenti effettuati tramite due piezometri installati alla profondità di 5 e 6 metri dal piano di campagna, i valori rilevati mostrano superamenti delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla Tabella 2 Allegato 5 alla parte IV del Dlgs. n.152/2006 relativamente ai parametri Ferro, Manganese e Nichel, si raccomanda di provvedere tempestivamente a quanto previsto in materia di bonifiche di siti contaminati dagli artt.242 e seguenti dello stesso Dlgs n.152/2006”,*
- *viste le previsioni del PSC del Comune di Reggio Emilia e del PTCP della Provincia, che individuano il polo produttivo di Prato-Gavassa come "area produttiva di rilievo sovracomunale" nonché dell'Accordo Territoriale 2011 tra Provincia e Comuni di Reggio Emilia, Correggio, San Martino in Rio, si chiede di perseguire nel tempo, in relazione alla progressiva attuazione ed all'insediamento di imprese, l'adozione di misure e azioni volte alla qualificazione dell'area produttiva come APEA, di cui alla DCR n.118/2007;*
- *con riferimento agli interventi di inserimento paesaggistico e mitigazione ambientale lungo via Tirelli a sud e lungo la SP 468R ad ovest e di ambientazione lungo il tracciato dell'Autostrada a nord, considerato quanto previsto nelle tavole 21 e 15, si chiede comunque che le fasce verdi previste siano adeguatamente allestite con impianti arborei-arbustivi di specie autoctone con struttura vegetale plurispecifica, evitando soluzioni costituite da siepi o filari monospecifiche e monofilari ad andamento rettilineo; (aspetti energetici e di mitigazione ed adattamento ai cambiamenti climatici e rispetto della normativa sull'inquinamento luminoso LR.n.19/2003);*
- *con riferimento agli aspetti energetici ed alla mitigazione ed adattamento ai cambiamenti climatici, considerate anche le dimensioni del comparto di nuova realizzazione: in fase di attuazione del PUA nel suo complesso, si chiede di sviluppare adeguatamente la progettazione al fine di prevedere oltre al rispetto degli standard previsti dalle normative vigenti in materia, soluzioni progettuali e tecnologiche innovative utili per ottimizzare le prestazioni energetiche degli involucri edilizi e più in generale per ridurre il fabbisogno energetico dei sistemi edifici/impianti in condizioni sia*

*invernali che estive - massimizzando l'efficienza energetica degli edifici mediante l'ottimizzazione degli involucri edilizi e la migliore configurazione degli impianti di climatizzazione - e per implementare l'utilizzo delle fonti rinnovabili (ad esempio fotovoltaico, sonde geotermiche verticali etc...) definendo misure integrate efficaci anche nell'ottica della mitigazione e adattamenti ai cambiamenti climatici. A tale proposito, anche al fine di incrementare la resilienza della nuova urbanizzazione, dovranno essere inoltre considerati la distribuzione del verde con funzione di mitigazione dell'effetto "isola di calore", l'eventuale previsione di elementi ombreggianti, la scelta dei materiali e di soluzioni impiantistiche, la riduzione dell'incremento delle superfici impermeabilizzate privilegiando sempre ove possibile superfici filtranti sia in aree pubbliche che private;*

- 1. si chiede di progettare l'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (LR n.19/2003);*
- 2. si chiede inoltre di prevedere visto anche quanto previsto dall'art.4 comma 1ter DPR n. 380/2001 e dal RUE art.3.1.4 la predisposizione all'allaccio per l'istallazione di un adeguato numero di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli negli spazi a parcheggio e di stalli per biciclette / motocicli;  
(prevedere misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorse idrica): si è provveduto a richiedere la modifica degli elaborati di progetto, ed in particolare della Nta, che sono stati integrati al fine di adempiere alle richieste, prevedendo il rispetto delle prescrizioni nella fase attuativa del PUA.*
- con riferimento al settore idrico si chiede di considerare/prevedere le eventuali opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, anche in riferimento agli artt. 79 e 85 delle Norme di Attuazione del PTCP della provincia di Reggio Emilia; in particolare si chiede di:*
  - 1. valutare la previsione di strutture finalizzate all'accumulo idrico di acque meteoriche provenienti dalle coperture da utilizzare per usi non pregiati e compatibili (ad es. per udi irrigui delle aree verdi) per limitare per quanto possibile l'incidenza dei prelievi idrici;*
  - 2. in fase di progettazione esecutiva sulla base delle attività che verranno insediate non solo nel macro - lotto A-L ma anche nei lotti M,N ed O ai fini delle riduzioni dei consumi idrici e dell'uso razionale della risorsa idrica prevedere sistemi e soluzioni volti al risparmio idrico e al riutilizzo delle acque per usi compatibili, adottando specifiche misure e soluzioni tecnologiche che massimizzino il risparmio, il riuso e il riciclo di eventuali acque di processo, acque di raffreddamento e acque meteoriche.*

- infine, per quanto riguarda la conformità della presente variante al piano ai PSC e agli altri piani sovraordinati, la Provincia ai sensi dell'art.35 comma4 della L.R.20/00 ha formulato 3 osservazioni che sono state puntualmente controdedotte nel referto citato del 27/01/2020 e così sintetizzabili:

*- **osservazione n.1:** la variante al PUA in esame riduce la quota di verde pubblico e di parcheggi pubblici interni al comparto rivedendo l'assetto degli stessi e prevedendo al contempo una maggior quota di dotazioni monetizzate. Tale riduzione tuttavia non consente di conservare la quota minima di aree per attrezzature e spazi collettivi che la legge urbanistica vigente e il PSC fissano nel 15% della Ster, quota che per contro nel PUA vigente era rispettata. Si chiede di aumentare le dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi sino al raggiungimento dello standard minimo di legge e stabilito dal PSC che non può essere monetizzato (art. 6.5 e 6.6). Nello specifico tale quota aggiuntiva potrà essere utilizzata per incrementare la fascia verde lungo il percorso ciclopedonale*

posto a sud, lungo il canale di Prato anche al fine di assicurare il mantenimento di una fascia verde minima di 10 metri dal ciglio del canale stesso (si veda l'osservazione seguente).

**osservazione n.2:** Il canale di Prato è un corpo idrico tutelato dal PTCP (art. 41) e dal PSC (art. 2.5) anche per la sua valenza storica (il PSC lo classifica come canale storico, art. 2.18). Il PSC lo riconosce, inoltre, quale elemento lineare di interesse ecologico (della Rete ecologica comunale, tav. P9). Conformemente al PTCP il PSC prescrive il mantenimento di una fascia di rispetto di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di cui all'art. 2.5, finalizzata a favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e a consentire la manutenzione del corso d'acqua. Negli elaborati cartografici di progetto (tav. 08B) tale fascia di rispetto dal corpo idrico risulta ridotta lungo il margine sud-ovest del comparto e nel tratto tra la rotatoria di progetto e il limite sud-est.

Segnatamente, lungo il margine sud-est del comparto, in corrispondenza della nuova rotatoria su via Tirelli, è prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclabile sull'alveo del canale di Prato prevedendone il tombamento. Si osserva nel merito che l'art. 41 delle norme di PTCP, ma anche l'art. 2.5 del PSC consentono solo l'attraversamento in trasversale di infrastrutture lineari non completamente interrato. Si chiede pertanto di modificare il tracciato della pista ciclabile, evitando il tombamento del canale storico (mantenendo esclusivamente l'attraversamento già esistente da via Tirelli) ed arretrandolo dal ciglio del canale ai fini del rispetto delle distanze di cui sopra (si vedano anche le distanze minime riportate nel parere del Consorzio di Bonifica).

Analogamente, si chiede anche arretrare la recinzione del lotto A-L e conseguentemente distanziare maggiormente dal canale la pista ciclabile, anche lungo il margine sud-ovest del comparto.

**osservazione n. 3:** all'art. 9 delle Norme di attuazione del PUA si dispone che la pista ciclopeditonale in progetto collegherà l'adiacente comparto industriale posto ad est, lungo via Tirelli, con il limite occidentale del comparto; tuttavia negli elaborati cartografici di progetto (tavole n. 8, 9 e 22) la pista ciclopeditonale prosegue ad ovest, fuori comparto, oltrepassando il canale "arginello di Gavassa", collegandosi con via Don Giacomo Grazioli. Tenuto conto che ai sensi della direttiva di cui all'art. 35, comma 3 del vigente PTCP, i Comuni nell'approvazione dei PUA assumono i criteri della continuità dei percorsi, si chiarisca se anche tale tratto fuori comparto è posto a carico dei soggetti attuatori, precisando quanto riportato all'art. 9.

#### **Considerato che:**

- il servizio Rigenerazione, ha ritenuto di accogliere le osservazioni della Provincia e ha richiesto agli attuatori in data 08/08/2019 con PG.n. 149989 la modifica degli elaborati di progetto già posti in deposito, per adeguarli ai pareri ed alle osservazioni e alla richiesta di implementare la quota di verde pubblico da cedere gratuitamente I Comune con conseguente diminuzione della superficie fondiaria prevista in progetto;
- tali elaborati sono stati presentati in data 22/08/2019 con posta elettronica certificata PG. nn.155309,155310,155311,155313;

#### **Dato atto in particolare che:**

- per quanto attiene l'aspetto ambientale, il Decreto Provinciale come sopra detto, ha raccomandato di provvedere tempestivamente a quanto previsto dagli artt.242 e seguenti del Dlgs n.152/2006 in materia di bonifiche di siti contaminati,
- alla luce di quanto sopra, il servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha attivato un percorso procedimentale con ARPAE per la gestione della problematica inerente il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (C.S.C) all'interno del comparto;
- in data 15/05/2019 il Servizio con nota PG.n. 95660 ha invitato gli attuatori a provvedere celermente in merito alla problematica sopracitata e ad adeguare gli elaborati della variante alle osservazioni formulate dalla Provincia;
- KRAMP srl, proprietaria dell'area maggiormente interessata ha dunque trasmesso in data 12/06/2019 (PG.n.114553) al Comune di Reggio Emilia, alla Provincia e ad ARPAE, la *"Comunicazione di potenziale contaminazione ed eventuale minaccia di danno ambientale"* riferendo che nell'ambito del PUA sono stati rilevati superamenti nella matrice acque sotterranee delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla tabella 2 dell'allegato 5 alla parte IV del D.Lgs. 152/06, cui ha fatto seguito in data 24/07/2019, la presentazione del documento *"Trasmissione indagini preliminari e la comunicazione di accertato superamento"* acquisita agli atti comunali al PG.n.143244 del 25/07/2019; in particolare è emerso che la problematica relativa alla contaminazione delle acque sotterranee è dovuta in particolar modo alla presenza, oltre i limiti di legge, di ferro, manganese e nichel, imputabili in parte ad un fondo naturale, in parte all'impiego intensivo per la concimazione di reflui zootecnici.
- in data 24/07/2019 è stato dunque presentato ad ARPAE il Piano di Caratterizzazione ambientale ai sensi dell'art.242 c.3 del Dlgs 152/06 acquisito agli atti comunali al PG n.144663 del 29/07/2019;
- **ARPAE-SAC** ha indetto con atto PG.n. 167628 del 18/09/2019, la conferenza dei servizi convocando per il giorno **10/10/2019** gli enti ambientali coinvolti nonché i rappresentanti della proprietà e dei Servizi comunali interessati;
- nella stessa data Kramp srl ha trasmesso ulteriori integrazioni volontarie relative allo stato ambientale del sito, giusta sua comunicazione PG.n.180136 del 10/10/2019 e in data 14/10/2019 con nota PG.n.184568 ha comunicato che in data 23/10/2019 avrebbero effettuato i campionamenti richiesti;
- in sede di Conferenza di Servizi si è valutata positivamente la richiesta di Kramp srl di suddividere il comparto di sua proprietà in due distinte areali previa effettuazione di ulteriori monitoraggi, sia in apposito piezometro posto nella "Area B" sia nei piezometri posti nella confinante "Area A", che evidenziassero il rispetto nelle acque sotterranee, dei valori di C.S.C. di cui alla tab.2 all.5, Titolo V, Parte IV del D.Lgs.152/2006.
- a seguito e coerentemente alle valutazioni della Conferenza di Servizi, ARPAE ha approvato con determina dirigenziale n.4780 del 17/10/2019, il piano di caratterizzazione in cui fra l'altro, viene esplicitato quanto segue :  
*" Nella documentazione si illustrava la suddivisione del sito in due areali ("Area A" e "Area B") come illustrato nella tavola "individuazione piezometri e fabbricati fase 1" allegata al documento datato 24/07/2019, e si chiedeva di stralciare l' "Area B", definendola come area non inclusa nel sito di bonifica, in quanto la stessa, a seguito delle indagini eseguite, risultava non contaminata nei suoli e senza apparenti evidenze di inquinamento nelle acque, visto che il piezometro PZ3 posto nell'adiacente "Area A" al confine con l' "Area B", considerato a valle rispetto alla direzione di flusso di falda nel sito, non rilevava superamenti dei valori di tabella 2, all.5,titolo V, parte IV del D.Lgs. 152/2006, per i parametri esaminati (ad eccezione di ferro e manganese, le cui concentrazioni rilevate nel sito risultavano ascrivibili ad un fondo naturale).*

*Per approfondire le verifiche sulle acque in "area B", la Ditta proponeva di installare un piezometro nella predetta area, posizionandolo a valle idrogeologico, in prossimità dell'angolo nord est, in una zona non intralciante i possibili futuri interventi e realizzazioni".*

- la sopracitata determinazione dirigenziale di arpae ha inoltre prescritto alla ditta l'effettuazione di monitoraggi, sulla cui base potere quindi procedere a formale accoglimento della richiesta di svincolare l' "area B" dal piano di caratterizzazione

- Kramp srl, ha quindi presentato ad ARPAE la Relazione tecnica ambientale, datata 26/11/2019 e successive integrazioni, datate 07/12/2019 (prot. 188581 del 09/12/2019), da cui risulta che nell' "Area B" è stato installato il piezometro PZ6, oggetto di monitoraggio delle acque sotterranee; l'analisi chimica delle acque prelevate da tale piezometro , e di quelli posti in area A (PZ4 e PZ2) in punti di confine con l' "Area B", hanno rilevato concentrazioni di nichel che rispettano le C.S.C previste dalla Tabella 2, Allegato 5, Titolo V, Parte IV del D.Lgs 152/06,

- stante le risultanze di cui sopra e come previsto dalla Determina di ARPAE n. 4780 del 17/10/2019, Kramp srl ha chiesto all'Agenzia di stralciare l'area "B" dal sito oggetto di procedura in quanto ritenuta non potenzialmente ed effettivamente inquinata e ha chiesto di dare seguito alla richiesta di escludere tale area dal procedimento di Bonifica ai sensi del titolo V parte IV del D.Lgs.152/2006;

- stante quanto sopra, in data 13/12/2019 ARPAE con nota acquisita al PG.n.231726 ha preso atto che l' "Area B" di proprietà Kramp srl, indicata nella tavola "*individuazione piezometri e aree pubbliche*" allegata al documento del 07/12/2019, si intende **esclusa** dal procedimento di bonifica ai sensi del titolo V parte IV del D.Lgs.152/2006 e ha prescritto a Kramp srl di presentare la documentazione di legge del citato decreto, per l'area non identificata come "Area B" e di effettuare i monitoraggi delle acque sotterranee almeno mensilmente per i primi 6 mesi e poi trimestralmente, fino al raggiungimento dell'anno di monitoraggio complessivo;

#### **Dato atto infine che:**

- in data ottobre e in data 14/01/2020 con nota acquisita al PG .n. 12070 e seguenti, il soggetto attuatore, ha ripresentato tutti gli elaborati della variante al PUA con le integrazioni e aggiornamenti richiesti ai fini della sua approvazione e precisamente:

- 00.1 P.P.I.P. approvato - Planimetria a volo d'uccello – Schema fabbricati – Indici di progetto
- 00.2 P.P.I.P. approvato - Planimetria generale – Zonizzazione – Tabella Indici
- 01 Inquadramento territoriale
- 02.1 Documentazione catastale – Planimetria catastale
- 02.2 Documentazione catastale – Titoli di proprietà
- 03 Documentazione fotografica
- 04 Relazione tecnica
- 05 P.S.C. – R.U.E. Vigente – Stralci
- 06.1 Stato di fatto – Rilievo
- 06.2 Stato di fatto – Profili ordinatori
- 06.3 Stato di fatto – Monografie capisaldi
- 06.4 Stato di fatto – Sottoservizi e rete idrografica
- 07 Individuazione variante
- 08 Planivolumetrico
- 09 Azionamento e verifica standard pubblici
- 10 Schemi reti tecnologiche – Rete gas e rete acquedotto
- 11 Schemi reti tecnologiche – Rete telefonia e rete fibra ottica
- 12 Schemi reti tecnologiche – Rete energia elettrica e pubblica illuminazione

13	Schemi rete fognatura
14	Relazione idraulica
15	Rendering e viste prospettiche
16	Profili ordinatori di progetto
17	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
18	Capitolato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione
19	Schema di convenzione urbanistica
20	Norme tecniche di attuazione P.P.I.P.
21	Sistemazione ambientale
22	Sezioni stradali
23	Dettaglio segnaletica stradale di progetto
24	Relazioni geologiche – idrogeologiche – geotecniche e sismiche
25	Progetto rotatoria
26	Verifica preventiva dell'interesse archeologico
27	Tavola e scheda dei vincoli
28	Rapporto preliminare
29	Allegati specialistici VAS (componente acustica, atmosferica, traffico)
30	Contestualizzazione dell'intervento
31	Tipologia edilizia
32	Attraversamento in sicurezza
33	Sintesi non tecnica
34	Dichiarazione di sintesi;

- in data **27/01/2020**, i soggetti attuatori hanno poi presentato lo schema di convenzione urbanistica per la variante al PUA acquisita al PG.n.21626 aggiornata sui seguenti argomenti:
  - frazionamento delle aree da cedersi destinate a verde pubblico, mentre è stato differito ad avvenuto collaudo il frazionamento delle aree destinate ad infrastrutture al servizio dell'insediamento;
  - suddivisione della proprietà Kramp srl, nei due aerali A e B coerentemente al piano di caratterizzazione di cui alla determinazione dirigenziale di ARPAE sopra citata e come risultante dal relativa planimetria allegata "*individuazione piezometri e aree pubbliche*";
  - in conformità a quanto previsto dall'allegato A (punto 6,1,) alla deliberazione consiliare ID.n. 75 del 16/09/2019 in materia di disciplina del contributo di costruzione, è previsto l'obbligo a carico dei soggetti attuatori di di procedere alla riqualificazione del tratto di via Tirelli a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria;
  - ulteriore obbligo a carico degli attuatori di realizzare le seguenti opere fuori comparto come di seguito elencate e concordate con il servizio di Ingegneria e manutenzioni, a scomputo oneri di urbanizzazione primaria :
    - rotatoria e attraversamento in sicurezza su Via Tirelli ;
    - sistemazione a verde delle aree di proprietà pubblica esterne al PUA lungo Via Tirelli e lungo il confine ovest del PUA;
    - collegamento ciclopedonale ovest con Via Don Grazioli;
- l'Amministrazione Comunale ha provveduto a richiedere la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 interpellando tramite l'ufficio associato legalità, la BDNA ai seguenti protocolli: KRAMP (REUTG\_7046\_20190520 e REUTG\_7047\_20190520), AGA s.r.l.

(MOUTG\_34316\_20190508) e IMMOBILIARE C. L. SNC DI FRAU E VAIANI ( REUTG\_6945\_20190516 e REUTG\_6947\_20190516).

Atteso che la presente variante ai PUA:

- è conforme a tutti gli strumenti urbanistici vigenti e adottati previsti dalla L.R. 20/2000, con l'eccezione dell'elaborato R3.2 che riporta l'impianto del comparto redatto a seguito dell'approvazione del PUA, sulla base di quanto esplicitato all'art.1.6 delle NA del PSC e degli elaborati di POC approvati 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.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di poter concludere l'iter di approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato Ap-7 posto in località Gavassa, Via Emore Tirelli, approvando altresì il relativo schema di convenzione urbanistica attuativa, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e i soggetti attuatori proprietari di quota parte del comparto di piano 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 dei soggetti attuatori 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;

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**

- di accogliere le osservazioni formulate dalla Provincia di Reggio Emilia con proprio Decreto Presidenziale n. 119 del 10/05/2019 riguardante la variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato Ap-7 in località' Gavassa via E.Tirelli, così come descritto in premessa ;
- di approvare conseguentemente, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.,la variante al PUA Ap-7, presentata in data 28/08/2019 in atti al PG.n. 108673 e seguenti, dai soggetti attuatori: KRAMP S.R.L. con sede in Reggio Emilia (RE), Via Brigata Reggio n.27, IMMOBILIARE C.L. S.N.C. di Frau Cristian e Vaiani Lucia con sede in Reggio Emilia, Via Fonte Acqua Chiara n.12, e AGA S.R.L. con sede in Modena (MO), Via Marcello Finzi n.597, composto dai seguenti elaborati così come modificati ed integrati nel Corso dell'istruttoria tecnica, parte integrante e sostanziale del presente atto ma conservati agli atti al fascicolo PG.n. 108673/2018 e successive integrazioni:
  - 00.1 P.P.I.P. approvato - Planimetria a volo d'uccello – Schema fabbricati – Indici di progetto
  - 00.2 P.P.I.P. approvato - Planimetria generale – Zonizzazione – Tabella Indici
  - 01 Inquadramento territoriale
  - 02.1 Documentazione catastale – Planimetria catastale
  - 02.2 Documentazione catastale – Titoli di proprietà
  - 03 Documentazione fotografica
  - 04 Relazione tecnica
  - 05 P.S.C. – R.U.E. Vigente – Stralci
  - 06.1 Stato di fatto – Rilievo
  - 06.2 Stato di fatto – Profili ordinatori
  - 06.3 Stato di fatto – Monografie capisaldi
  - 06.4 Stato di fatto – Sottoservizi e rete idrografica
  - 07 Individuazione variante
  - 08 Planivolumetrico
  - 09 Azzonamento e verifica standard pubblici
  - 10 Schemi reti tecnologiche – Rete gas e rete acquedotto
  - 11 Schemi reti tecnologiche – Rete telefonia e rete fibra ottica
  - 12 Schemi reti tecnologiche – Rete energia elettrica e pubblica illuminazione
  - 13 Schemi rete fognatura

- 14 Relazione idraulica
- 15 Rendering e viste prospettiche
- 16 Profili ordinatori di progetto
- 17 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- 18 Capitolato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione
- 19 Schema di convenzione urbanistica
- 20 Norme tecniche di attuazione P.P.I.P.
- 21 Sistemazione ambientale
- 22 Sezioni stradali
- 23 Dettaglio segnaletica stradale di progetto
- 24 Relazioni geologiche – idrogeologiche – geotecniche e sismiche
- 25 Progetto rotatoria
- 26 Verifica preventiva dell'interesse archeologico
- 27 Tavola e scheda dei vincoli
- 28 Rapporto preliminare
- 29 Allegati specialistici VAS (componente acustica, atmosferica, traffico)
- 30 Contestualizzazione dell'intervento
- 31 Tipologia edilizia
- 32 Attraversamento in sicurezza
- 33 Sintesi non tecnica
- 34 Dichiarazione di sintesi;

- di approvare altresì lo schema di convenzione attuativa allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, che verrà stipulata tra il legale rappresentate del Comune di Reggio Emilia e i legali rappresentanti delle società proprietarie delle aree ricomprese nel piano e sopramenzionate;
- di dare atto che con Decreto del Presidente n.119 del 10/05/2019, la Provincia di Reggio Emilia ha escluso, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del D.lgs. 03/04/ 2006 n. 152, la variante al presente PUA dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D. Lgs. 03 aprile 2006 n. 152;
- di dare atto che il comparto attuativo in argomento è stato soggetto a piano di caratterizzazione come approvato con determinazione di ARPAE n.4780/2019 che ha stabilito le condizioni per l'attuazione del piano stesso e che con successiva comunicazione acquisita al PG.N. 231726 del 13/12/2019 ARPAE ha escluso l'area "B" dal procedimento di bonifica ex titolo V parte IV del decreto legislativo 152/2006, rimanendo l'obbligo del Piano di caratterizzazione per l'area "A" che una volta completato potrebbe comportare la presentazione del progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, e, ove necessario, le ulteriori misure di riparazione e di ripristino ambientale, al fine di minimizzare e ricondurre ad accettabilità il rischio derivante dallo stato di contaminazione presente nel sito ex art.243 comma 7 del citato decreto;
- di precisare che in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico, dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dal Decreto di cui al punto 4) del dispositivo e dai diversi pareri in essa richiamati;
- 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;

- 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;
- 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/>.

Inoltre

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza, di stipulare la convenzione e consentire la realizzazione delle opere previste prima della scadenza naturale del piano;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**VECCHI Luca**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**GANDELLINI Dr. Stefano**