



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **207**

in data **13/10/2022**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventidue** addì **13 - tredici** - del mese **ottobre** alle ore **15:55** 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 RELATIVA ALL'AMBITO DENOMINATO DAL PRG 2001 "AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA AP-14" E DAL PSC - RUE COME "ASP1 AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE" IN CORSO DI ATTUAZIONE SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI" IN LOCALITÀ' MANCASALE 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	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	NO
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	NO
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 di Mancasale un ambito di circa 85.422 mq. di estensione, posto nel settore nord della città, all'interno dell'area industriale di Mancasale. Il comparto è localizzato nella zona nord-occidentale dell'area industriale, a confine con la strada provinciale denominata Viale Trattati di Roma, ad ovest, Via Napoli a nord e via F.lli Guerra ad est;
- sull'area di trasformazione in oggetto è stato approvato, con Delibera di Consiglio comunale ID n.293 del 10/12/2007, un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al PRG 2001 ai sensi dell'art.3 della L.R. 46/88, in quanto prevedeva una diversa localizzazione del verde pubblico (Vp) di comparto e una parziale monetizzazione dello stesso;
- la convenzione del PUA è stata stipulata in data 01/04/2008 con atto a Ministero Notaio dott. Gianluigi Martini (registrato e trascritto a RE il 22.04.2008 RG n. 13328 RP 8022) tra il soggetto attuatore di allora unico proprietario delle aree ricomprese nel perimetro di PUA, società I.C.R. S.p.a (P.IVA:00140910357) ed il Comune di Reggio Emilia e la ditta Centaurus S.p.a.;
- con tale convenzione, il soggetto attuatore ha ceduto gratuitamente al Comune le seguenti aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, censite al foglio 25 mappali 205-206-355- e al foglio 49 mapp.401-403 404-406-408 (f.c) e le aree destinate a verde pubblico censite al foglio 25 mappali 202-204-207-195, e al foglio 48 mapp. 567 e al foglio 49 mapp. 402 e si sono impegnati a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali al PUA, destinato ad ospitare attività prevalentemente produttive;
- la validità della convenzione urbanistica decennale dalla data di approvazione del PUA, è stata dapprima prorogata di 3 anni ai sensi della L.98/2013, e successivamente prorogata di ulteriori 3 anni dalla L.120/2020, nonché di un ulteriore anno a seguito dell'entrata in vigore della L.51/2022 e quindi attualmente valevole fino a tutto il 10/12/2024;

Dato atto che:

- il soggetto attuatore del PUA, I.C.R. S.P.A, in data 29.02.2008 ha presentato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico in atti al PG.n. 4499 e successiva

variante in atti al PG.n. 30054/2013; tali opere sono state collaudate dal Comune come da referto agli atti al PG.2013/30054 e si è proceduto allo svincolo delle fideiussioni all'epoca presentate;

- con il sopracitato permesso di costruire delle opere di urbanizzazione si è contribuito a realizzare ex novo il collegamento infrastrutturale con la nuova viabilità provinciale, l'attuale porzione terminale di via Napoli, e a riqualificare la viabilità esistente, via F.lli Guerra, con andamento nord-sud;
- il PUA, avente una superficie utile complessiva di comparto pari a 34.168 mq quantificata sulla base dell'UT = 0,4 mq, prevedeva l'insediamento in un unico macro lotto, di una sola azienda; in data 29.05.2009 è stato presentato infatti il permesso di costruire del fabbricato produttivo in atti al PG n. 13886, al quale tuttavia non ha fatto seguito l'inizio dei lavori di edificazione.

Premesso inoltre che:

- il Comune di Reggio Emilia successivamente all'approvazione del PUA in argomento, ha 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 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (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"*, 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, in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la legge regionale n.24/2017 *"Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio"*, che secondo la cadenza prevista dalla legge regionale stessa, nell'imporre ai Comuni di adottare un nuovo strumento urbanistico generale (PUG_Piano

Urbanistico generale) disciplina anche all'art.4 il 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) omissis..*
 - 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;*

Rilevato che:

- in data 03/01/2022 con PEC PG nn. 507,509,510 è stata presentata richiesta di approvazione di apposita variante al Piano Urbanistico Attuativo in argomento, da parte del sig. Durango Enrico legale rappresentante della Soc. Mancasale Immobiliare s.r.l, con sede in Reggio Emilia Via Copernico 28/A, in qualità di nuovo proprietario delle aree ricomprese nel perimetro di piano per effetto di scissione parziale della ditta I.C.R. S.pa. e del sig. Grandi Christian legale rappresentante della Soc. Motor Power Company s.r.l con sede in Castelnuovo Sotto (RE), Via Leonardo da Vinci 4, in qualità di promissario acquirente e attuatore del lotto A della variante al PUA come da contratto preliminare di compravendita stipulato il 22.12.2021, conferendo entrambi delega alla presentazione della pratica urbanistica all'arch. Andrea Oliva.

Rilevato che:

- il servizio Rigenerazione Urbana, incaricato dell'istruttoria, ha convocato per il giorno 04.02.2022, il Gruppo di Lavoro (GdL) al quale hanno partecipato i rappresentanti del Servizio Cura della Città, del Servizio Policy Mobilità Sostenibile e del Servizio Progettazioni complesse reti e infrastrutture; l'esito del GdL è stato sostanzialmente favorevole ed è riportato nel relativo verbale acquisito agli atti della procedura;
- in data 10.02.2022 con atto PG.n. 38337 il servizio ha effettuato una prima istruttoria ponendo alcune condizioni condivise nel gruppo e chiedendo il parere della competente Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio,
- in data 14/02/2022 la Commissione (verbale n°2) ha espresso parere favorevole con la seguente indicazione:*"Alle condizioni dell'ufficio. Si richiede la presentazione di un pre-progetto per ogni lotto di intervento. Si richiede la valutazione della realizzazione di un tetto verde sulla copertura del fabbricato."*;

- in data 17/02/2022 con PG. n.44259, è stata dunque inviata dal Servizio Rigenerazione Urbana al progettista incaricato una richiesta di integrazioni, che riassumeva quanto emerso in seguito alla prima istruttoria della variante al PUA;
- in data 21/03/2022 con PG.n. 71854 e in data 22/03/2022 con PG. n.72566 sono stati presentati gli elaborati richiesti ad integrazione dei precedenti;

Atteso che:

- è stata espletata l'istruttoria tecnica da parte della UOC Pianificazione Urbana come da referto in atti al PG.n.73801 del 22.03.2022 ai fini della convocazione della conferenza dei servizi di cui alla L 241/90 e del deposito della variante al PUA;
- dall'istruttoria si evince che la variante al PUA propone di individuare tre lotti di intervento all'interno dell'ambito in sostituzione dell'unico macro-lotto del PUA approvato, inglobando all'interno della SF in progetto quota parte delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento, da destinarsi a parcheggi pertinenziali, e una quota di verde pubblico già ceduto al Comune a seguito della stipula della precedente convenzione, che viene di conseguenza monetizzato;
- il progetto di variante prevede di conseguenza una modifica delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria P2 e a verde pubblico, e dunque l'assetto complessivo delle aree destinate a dotazioni territoriali, e comporta la necessità di ulteriori cessioni gratuite al Comune da parte del soggetto attuatore e parziali retrocessioni al soggetto attuatore da parte del Comune;
- viene riconfermata l'accessibilità principale al comparto costituita da Via F.lli Guerra, che viene interessata da un progetto di riqualificazione complessiva e su cui vengono realizzati i parcheggi di urbanizzazione primaria.

Rilevato che:

- la variante al PUA consente inoltre di perseguire l'interesse pubblico in relazione ai seguenti tematismi:
 - riqualificazione complessiva di via Guerra, tramite il ridimensionamento delle Sf di proprietà privata a favore di una funzionale risistemazione della viabilità esistente ed implementazione della pista ciclabile, in conformità alle previsioni del PUMS;
 - opere di sistemazione di un tratto di via Raffaello Sanzio e la valorizzazione del verde pubblico su V.le Trattati di Roma.

Dato atto che:

- terminata l'istruttoria tecnica preliminare come da referto PG.n. 73801 del 23.03.2022 con provvedimento della dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana del 30.03.2022 RUAD.n.538 del

30.03.2022 si è autorizzato il deposito della variante al PUA Ap-14 ai sensi dell'art. 35 della L.R.20/2000;

- gli atti e gli elaborati costituenti la variante al PUA, 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 il servizio Rigenerazione Urbana _via Emilia S.Pietro 12, con atto PG.n. 79538 dal 01/04/2022 al 31/05/2022 e durante tale periodo non sono pervenute osservazioni;
- l'avviso di avvenuto deposito è stato pubblicato all'Albo pretorio online procedendosi altresì a pubblicare gli elaborati della variante al PUA sul sito Internet dedicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 all'indirizzo:

https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/psc-pua/ap-14_mancasale_variante/;

- al fine di raccogliere i pareri, nulla osta e le prescrizioni di indirizzo tecnico necessari alla valutazione del Piano, il Comune, con nota P.G. n. 81915 del 05/04/2022 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;
- a seguito dell'avvio dei lavori della Conferenza di Servizi sono pervenute da parte degli Enti preposti ad esprimere parere e/o nulla-osta, alcune richieste di integrazione documentale tra cui in particolare, quella della Provincia in atti al PG.n. 103935 del 28.04.2022;
- di conseguenza il Servizio Rigenerazione ha provveduto a richiedere al progettista la documentazione mancante con comunicazione PG. n.116632 del 11/05/2022;
- con note pec del 06/06/2022 PG. n.137042 e del 11/07/2022 e PG. n.171562, il progettista ha provveduto a consegnare la documentazione integrativa richiesta messa a disposizione dei partecipanti la Conferenza sul sito Internet dedicato e sopracitato;

Rilevato inoltre che:

- sul progetto della variante al PUA 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 Urbana nel proprio referto del 11.10.2022, in atti al PG.n. 232672, redatto ai fini della approvazione della variante al Piano in argomento e precisamente:

- **SNAM** (Prot.DI-CEOR/C.RE/LAG. Prot.187 del 05/04/2022) acquisito agli Atti in data 11.04.2022 al PG.n.92182 che comunica che sulla base della documentazione progettuale inoltrata, è emerso che le opere ed i lavori di che trattasi NON interferiscono con impianti di proprietà della scrivente Società.
- **RER AREA DIFESA DEL SUOLO DELLA COSTA E BONIFICA** (Prot.14/04/2022.0377876.U del 14/04/2022 acquisito agli Atti in data 15.04.2022 al PG.n.95880) si rileva che la scrivente Area regionale non ha, per legge, competenze da esprimere in tale procedimento e che, conseguentemente, in alcun caso, possono ricollegarsi gli effetti previsti dall'articolo 14-bis della L. 241/1990 alla mancata alla mancata comunicazione di determinazioni.

- **ARPAE AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE ENERGIA EMILIA-ROMAGNA** (Prot.56412 del 05/04/2022 acquisito in data 26/04/2022 al PG.n.101864) ha espresso parere FAVOREVOLE per quanto di competenza alle seguenti condizioni:
- Per i tre lotti destinati alla realizzazione di fabbricati produttivi, in sede di progettazione delle reti fognarie delle acque meteoriche dei lotti, sia prevista la possibilità di separazione della rete acque bianche dell'area cortiliva da quella delle coperture o altra rete, al fine di consentire/predisporre la possibilità di installazione di impianto di prima pioggia, qualora la tipologia delle attività svolte lo rendesse necessario.
- Dato che la relazione previsionale di impatto acustico non poteva tenere conto delle tipologie degli impianti e sorgenti che potranno essere realizzate, si ritiene necessario che la successiva istanza edilizia, qualora sia nota l'attività che sarà svolta e le sorgenti da considerare, sia corredata di relazione previsionale di impatto acustico, che dovrà attestare il rispetto dei limiti di legge.

Controdeduzione

- Le prescrizioni dettate, in quanto rinviabili alle progettazioni esecutive, sono state recepite all'interno delle NTA della variante al PUA, artt. 8.8 e 8.12, nonché nella Dichiarazione di Sintesi e saranno ottemperate nella fase di presentazione dei PdC delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e dei fabbricati.
- **ATERSIR** (prot. N°AT/2022/0004693 del 11/05/2022 acquisito in data 16.05.2022 al PG.n. 119542) (...) *Per quanto attiene alla Pianificazione Attuativa, si ritiene che i PUA di mero recepimento delle previsioni di POC, non comportino ulteriori effetti significativi sull'ambiente e non determinino ulteriori fabbisogni di infrastrutture afferenti al Servizio Idrico Integrato. In tal caso, questa Agenzia ritiene necessario e sufficiente il solo parere del Soggetto gestore del Servizio Idrico Integrato, che si esprimerà, ai sensi dell'art. 34 co 4 della ex L.R. 20/2000, a riguardo di eventuali aspetti tecnici di dettaglio per la progettazione, la realizzazione e il collaudo delle dotazioni ambientali.*
- *In questo specifico caso il Gestore ha espresso il proprio parere, acquisito agli atti al prot. PG.AT/2022/0003914 del 20/04/2022, che contiene l'indicazione delle opere di adeguamento della rete acquedottistica, da attuare a cura e spese del soggetto proponente.*

Controdeduzione

- Il gestore del Servizio Idrico Integrato del territorio comunale è IRETI, società che è 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.
- **AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA, DIPARTIMENTO DI SANITÀ PUBBLICA, SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA** (prot. N°51141 del 16/04/2022 acquisito in data 27.04.2022 al PG. 102188) ha espresso parere FAVOREVOLE a condizione che vengano rispettate le seguenti osservazioni:
 - 1. *Le essenze erbacee, arboree e arbustive da piantumare dovranno avere una spiccate capacità di captazione delle sostanze inquinanti, tale scelta, dovrà essere ampliata a specie che hanno evidenziato, oltre alle capacità di mitigazione ambientale sopra richieste, anche un'elevata capacità di adattamento e sopravvivenza nel contesto bio-climatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idro-esigenti. Inoltre tale piantumazione dovrà essere costituita da esemplari adulti in modo tale che la mitigazione sia attiva nell'immediato.*
 - *L'azione concomitante della messa a dimora di piante ed arbusti adulti oltre all'attenzione nella ricerca di materiali costruttivi sia per gli edifici che per le pavimentazioni sono caratteristiche che serviranno anche per contrastare il fenomeno dell'isola di calore, in adesione con le politiche esistenti del comune di Reggio Emilia (urbanproof, PUMS, Biciplan ecc...).*
 - 2. *Ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed interventi edilizi con piani interrati o semi-interrati) deve essere valutata da tecnici competenti e deve*

essere realizzata con gli accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati, al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque.

- *Si ricorda l'importanza dei percorsi esterni che sono essenziali per garantire a tutti un'agevole mobilità. E' necessario prestare attenzione alle pendenze ai dislivelli e alle discontinuità in genere. La pavimentazione deve essere coerente e compatta, antiscivolo e uniforme. E' possibile utilizzare pavimentazioni con caratteristiche differenti per fornire informazioni tattili, in particolare per i non vedenti. L'utilizzo di pavimentazioni grigliate devono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni ecc.. L'eventuale presenza di soglie non deve ostacolare il passaggio della carrozzina, né creare occasione d'inciampo. Il dislivello massimo ammesso è di 2,5 cm, che comunque crea disagio, deve essere il più possibile raccordato ed arrotondato per facilitare il passaggio.*

Controdeduzione

- *Le prescrizioni dettate, in quanto rinviabili alle progettazioni esecutive, sono state recepite all'interno delle NTA della variante al PUA, artt. 7.9 e 8.10, nonché nella Tav.11 "Progetto di massima del verde"; inoltre nella Dichiarazione di Sintesi sono esplicitati gli articoli delle Norme della variante al PUA che sottolineano il rispetto di un' agevole mobilità per l'utenza pedonale tramite l'utilizzo di dislivelli e pavimentazioni corrette e coerenti.*
- *Tali prescrizioni saranno ottemperate nella fase di presentazione dei PdC delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e dei fabbricati.*
- **CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE** (Prot.2022U0008306 del 29/04/2022 acquisito in data 05/05/2022 al PG n. 111067 di richiesta integrazioni e successivo Prot.2022U0012796 del 20/07/2022 acquisito in data 27/07/2022 al PG n.182050):
- con il primo protocollo sono state chieste integrazioni in relazione a due problematiche principali:
 - 1) Acque meteoriche delle superfici pubbliche del parcheggio pubblico (P2.V2), posto lungo via F.lli Guerra;
 - 2) Acque meteoriche di dilavamento delle superfici private relativamente alle coperture e sui piazzali dei vari lotti.

Con il secondo protocollo è stato espresso parere urbanistico favorevole a condizione(...)

Considerato altresì che:

- *sia possibile concedere tre scarichi distinti nel Cavo Tangenziale per i tre lotti distinti e autonomi A, B e C previo nuovo confronto con il Consorzio e solo nell'impossibilità di unificare gli scarichi B e C,*
- *è presente, tombato lungo la via F.lli Guerra, il Condotto Rosa, canale di irrigazione in gestione allo scrivente Ente, da tenere in considerazione per quanto attiene alla posa della nuova condotta della rete delle acque bianche in progetto all'interno del P2.V2 e lungo Via Guerra e di allacci fognari di progetto per le acque meteoriche di dilavamento e reflue.*
- *Prescritto che:*
 - *la massima portata idraulica di acque meteoriche che potrà essere scaricata nel Cavo Tangenziale è 10 l/s per Ha per S.T.;*
 - *il calcolo della bocca tarata delle portate in uscita in progetto debba essere effettuata con la formula della foronomia della luce a battente rigurgitata o no, considerando come dislivello la differenza tra il massimo riempimento dell'opera di laminazione (a cielo aperto o chiusa) ed un tirante idrico pari a 2/3 del massimo riempimento nel cavo ricevente aperto.*
 - *per il transito dei mezzi di manutenzione consorziali, la distanza minima da mantenere a prato tra il ciglio superiore lato Est (o destra idraulica) del Cavo Tangenziale e il piede del rilevato in progetto sia di 7,00 metri per evitare sovraccarichi che destabilizzino la scarpata del cavo scolante; in alternativa, in caso di posa di recinzione, di 5,00 metri, da mantenere sempre a prato, e di 3,00 metri di passaggio interno alla recinzione (totale 8,00 metri tra ciglio del cavo e piede rilevato),*
 - *per il transito dei mezzi di manutenzione consorziali, la distanza minima da mantenere a prato tra il ciglio superiore lato Est (o destra idraulica) del Cavo Tangenziale e il ciglio superiore delle casse di laminazione a cielo aperto per i lotti privati sia di 7,00 metri.*
 - *Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente Consorzio di bonifica, per quanto di competenza e fatti salvi i diritti di terzi, rilascia, in questa fase urbanistica, parere di competenza positivo alla Variante di Piano Attuativo Ap-14.*
 - *Si ricorda che prima dell'ottenimento dei titoli edilizio abilitativo, dovrà essere sottoposto al Consorzio il progetto esecutivo delle opere in oggetto, al fine del rilascio, ai sensi del R.D. 368/1904, di:*

- nuova concessione in sostituzione del permesso 20676 (si veda nota PG/2022/011167 del 05/05/2022) alla luce dei cambiamenti delle aree impermeabili afferenti alla bocca tarata e vasca di laminazione esistente,
- nuove n.2 o 3 Concessioni allo scarico diretto nel Cavo Tangenziale delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da lotti A e B+C o B e C separatamente,
- nuove Concessioni per il passaggio in sovra-alveo e di parallelismo al Condotto Rosa dei rami di fognatura delle acque reflue e meteoriche di dilavamento in progetto. Il progetto esecutivo delle opere in oggetto dovrà contenere gli elaborati di cui al modello 10.bis allegato tra cui la relazione idrologica ed idraulica. In merito a tale elaborato si precisa che i dimensionamenti e verifica dei volumi destinati all'invarianza idraulica e delle bocche di strozzatura dovranno essere ricalcolati alla luce dei dati di input del progetto destinato ad ottenere il titolo abilitativo.
- Controdeduzione
- A seguito della richiesta di integrazioni il progettista ha provveduto in data 06/06/2022 con PG.n. 137042 a consegnare la documentazione integrativa; successivamente a tale consegna è stato redatto il parere favorevole condizionato che varrà trasmesso al progettista e al soggetto attuatore, affinché le prescrizioni vengano rispettate in sede di progettazione esecutiva.
- Per la fase urbanistica si intende recepito nella Dichiarazione di sintesi consegnata in data 06/10/2022 con PG . n.229069.

- IRETI (Prot.RT006638/2022/P del 20/04/2022 acquisito agli Atti in data 28.04.2022 al PG n.103417, poi integrato con Prot. RT011727/2022/P del 11/07/2022 acquisito in data 14.07.2022 al PG n.174074)

- Primo parere: "Relativamente all'oggetto esaminata la documentazione di progetto disponibile si precisa quanto segue:
- premesso che per l'intervento in oggetto sono già stati rilasciati in passato i pareri 337P e 642P, la variante in oggetto vede una modifica della gestione delle acque meteoriche con una variazione delle aree di parcheggio di proprietà pubblica / privata che comporta un discreto aumento sia della superficie che dell'impermeabilità delle aree di parcheggio pubbliche afferenti al volume di laminazione già realizzato. Stanti i parametri di progetti validi all'epoca di emissione dei precedenti pareri, si giudica il volume di tale invaso in linea di massima compatibile con l'incremento previsto sull'apporto di acque meteoriche dalle aree pubbliche, mentre non ci sono elementi sufficienti per valutare il dimensionamento della rete al servizio della nuova area di parcheggio pubblica.
- Considerando che il livello di dettaglio del materiale consegnato non permette una valutazione adeguata delle reti di drenaggio che potrebbero ricadere in nostra gestione, dovranno essere consegnate opportune integrazioni nel caso di conferenza finalizzata al rilascio di PdC, ovvero essere richiesta successiva apposita variante a parere edilizio già emesso; a tal fine si trasmette la documentazione in allegato.
- Per quanto riguarda la rete gas, si chiede chiusura ad anello su Via F.lli Guerra. Analogamente, per l'acquedotto, rispetto al tracciato previsto per la rete nella Tav. 06_R1 in allegato, al fine di garantire la continuità del servizio attraverso la magliatura della rete, si richiede la chiusura in anello della condotta acqua con quella esistente su Via F.lli Guerra".
- Secondo parere:
- "Relativamente all'oggetto, esaminate le integrazioni alla documentazione di progetto pervenute il 20 giugno 2022, si evidenzia che il nostro parere RT006638-2022-P del 20 aprile 2022 è da considerarsi integralmente confermato, in quanto il materiale disponibile risulta ancora insufficiente ai fini del rilascio di un parere Ireti finalizzato all'ottenimento del PDC. Tale parere ha validità di dodici mesi dalla data di rilascio e, decorso tale termine, dovrà essere presentata a Ireti nuova richiesta di emissione".

Controdeduzione

- Le prescrizioni dettate, sono state recepite all'interno delle NTA della variante al PUA, art. 7.7, nonché nella Tav.06,"Reti gas - acqua", che prevede la chiusura ad anello delle reti del gas e di adduzione idrica ; inoltre tali prescrizioni sono state riportate nella Dichiarazione di Sintesi.
- Tali prescrizioni saranno ottemperate nella fase di presentazione dei PdC delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e dei fabbricati.

- **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO** (Prot.04/05/2022/0011375-P del 04/05/2022 acquisito in data 04.05.2022 al PG.n.110712 e succ. prot.25/07/20220019368-P del 25/07/2022 acquisito in data 02.08.2022 al PG.n.186075):
 - con il primo protocollo: sono state richieste le verifiche archeologiche preliminari, nella forma di sondaggi a campione in numero, estensione e profondità tali da documentare il potenziale archeologico dell'area, anche in relazione alle opere in progetto.
 - Il secondo protocollo contiene il parere favorevole all'intervento.
- Controdeduzione
 - In data 21/06/2022 il progettista ha provveduto ad inviare alla competente Soprintendenza una planimetria con l'individuazione delle trincee esplorative al fine di accertare la presenza o meno di elementi di interesse archeologico; successivamente sono state effettuate verifiche archeologiche preliminari a mezzo di sondaggi e in data 11/07/2022 con PG.n.171562 il progettista ha provveduto a consegnare la relativa relazione che ha consentito di ottenere il parere favorevole della Soprintendenza competente (PG.n. 186075 del 25/07/2022 acquisito in data 02.08.2022).
- **AERONAUTICA MILITARE COMANDO 1^REGIONE AREA** (Prat.649/2022/CS del 05/05/2022 acquisito in data 10.05.2022 al PG.n.115191) ha affermato che l'intervento non interferisce né con sedimi/infrastrutture intestati a questa Forza Armata né con Servitù prediali o Militari (D.Lgs. 66/2010 art.10 320 e segg.) a loro servizio e che nulla Osta relativamente ai soli aspetti demaniali di interesse di questa F.A. all'esecuzione dell'intervento di cui sopra.
- **AGENZIA NAZIONALE PER LA SICUREZZA DELLE FERROVIE E DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI E AUTOSTRADALI** (R.U 0019373 del 10/05/2022 acquisito agli Atti in data 12.05.2022 al PG.n.117464) ha fatto presente che nel caso di cui trattasi non risulta necessario il Nulla Osta/assenso tecnico di questo U.S.T.I.F., in quanto l'intervento di cui trattasi non determina interferenze con impianti fissi rientranti nella giurisdizione di questo Ufficio.
- **RER AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE**
- (Prot.17/05/2022.0026187.U del 17/05/2022 acquisito in data 20.05.2022 al PG.n.126196) ha espresso parere favorevole al progetto proposto per quanto di competenza.
- **TERNA RETE ITALIA** (Prot.17/05/2022.0026187.U del 17/05/2022 acquisito in data 08/07/2022 al PG.n.167596) ha rilevato che non sussistono interferenze con elettrodotti di nostra competenza in prossimità dell'area indicata.

Considerato che :

- con pec PG.n. 185023 del 01.08.2022 e PG.n.192022 del 02/08/2022 sono stati trasmessi alla Provincia tutti pareri ambientali;
- in data 12.09.2022 è pervenuto al PG.n. **211363** il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 171 del 07/09/2022 con il quale ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 non sono state presentate osservazioni in merito alla conformità della variante al PUA con il PSC e i piani sovraordinati; ai sensi dell'art.12 comma 4 del DLGS 152/2006, la variante è stata esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in quanto è stato ritenuto che gli interventi non determineranno impatti significativi negativi sull'ambiente, a condizione che sia osservato quanto indicato nel Considerato del decreto stesso; infine, è stato 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;
- per le successive fasi di progettazione il Decreto provinciale chiede che siano rispettate le condizioni contenute nei pareri degli enti ambientali sopracitati (ARPAE, ASL e IRETI) e, in riferimento al tema dell'energia, nelle fasi di progettazione attuativa degli interventi, considerate anche le attività che si insedieranno nei 3 lotti, chiede di:
 - *prevedere scelte e soluzioni progettuali per ridurre il fabbisogno energetico del sistema edificio/impianti in condizioni sia invernali che estive, massimizzando l'efficienza energetica*

dell'edificio mediante l'ottimizzazione dell'involucro edilizio e la migliore configurazione degli impianti di climatizzazione;

- massimizzare l'utilizzo delle fonti rinnovabili (ad esempio fotovoltaico, ecc.);

- tenuto conto di quanto già previsto dal progetto in termini di dotazione di verde e inserimento paesaggistico dell'intervento, per le successive fasi progettuali si chiede di verificare la possibilità di aumentare ulteriormente la dotazione arborea al fine di migliorare le condizioni di ombreggiamento dei parcheggi privati interni ai Lotti.

Controdeduzione

Le prescrizioni dettate, in quanto rinviabili alle progettazioni esecutive, saranno ottemperate nella fase di presentazione dei PdC delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e dei fabbricati; inoltre tali prescrizioni sono state riportate nelle NTA del PUA e nella Dichiarazione di Sintesi e verranno notificate ai soggetti attuatori prima della stipula della convenzione;

Preso atto che:

- in seguito alla nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017, il Comune di Reggio Emilia dopo avere assunto il PUG in data 07.10.2021 con deliberazione di Giunta Comunale ID.n.178, in data 23.05.2022, con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.79, dichiarata immediatamente eseguibile, ha adottato tale strumento urbanistico generale;
- la presente variante al PUA è conforme a tutti gli strumenti urbanistici vigenti e al PUG adottato con particolare riferimento al Titolo 13 - Sistema dei piani da completare dell'elaborato normativo SQ_D.1 – Indirizzi Disciplinari e all'elaborato SQ_D.2.1 disciplina delle trasformazioni e come previsto dall'art.19 della L.R.20/2000, contiene la tavola dei vincoli dettagliatamente riportati nel referto tecnico per l'approvazione in atti al PG.n. 232672/2022 ove viene evidenziato che i vincoli imposti dal PUG adottato risultano nel complesso meno restrittivi di quelli imposti dal vigente PSC.

Dato atto infine che:

- in data 06-11 ottobre 2022 con pec acquisite al PG.n. 229069 e 232604, il soggetto attuatore, ha integrato gli elaborati già presentati con gli ultimi aggiornamenti e integrazioni richieste ai fini della sua approvazione;
- in particolare, lo schema di convenzione, firmato digitalmente dai soggetti attuatori e acquisito al PG.n. 229069/2022, recepisce le ultime modifiche apportate dall'art.10 septies della L.51/2022 di conversione del D.L. 21/2022 (Decreto Ucraina) che ha disposto la proroga di un anno dei piani urbanistici attuativi formati fino al 31 dicembre 2022;
- lo schema prevede altresì che i soggetti attuatori presentino nuove fidejussioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per le opere di riqualificazione fuori comparto;
- la variante prevede infine di monetizzare una quota parte delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi (U2) e verde pubblico, in luogo della cessione e sistemazione delle aree a verde pubblico pari a € 84.540,00= che dovrà essere corrisposto prima della stipula della convenzione attuativa e il cui introito verrà rendicontato sul pertinente capitolo di bilancio in sede di rendicontazione mensile del contributo di costruzione riscosso dal servizio Rigenerazione Urbana;
- lo schema di convenzione prevede che in virtù del nuovo assetto delle dotazioni territoriali e delle ulteriore monetizzazione del verde pubblico siano retrocesse gratuitamente alcune aree aventi la medesima

destinazione e al contempo cedute gratuitamente altre aree per le dotazioni territoriali previste dalla progettazione di variante;

- le aree previste in cessione e retrocessione gratuite 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 2021-2023 approvato dalla Giunta Comunale in data 22.02.2022 con deliberazione ID.n 24;

- infine, per quanto attiene il rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti di cui all'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, e come previsto dal "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 19 novembre 2015 fra la locale Prefettura e il Comune di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021, si è provveduto a richiedere la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 nei confronti dei soggetti attuatori;

- la presente deliberazione non necessita pertanto 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 e le somme da introitare a titolo di monetizzazione sono già state ricomprese nella programmazione del Bilancio 2022;

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

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-14 posto in località Mancasale, acquisito agli atti al PG.n. 507/2022 e seguenti avendo lo stesso recepito le prescrizioni espresse dagli Enti interpellati e dalla Provincia, approvando altresì il relativo schema di convenzione urbanistica attuativa, da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e i soggetti attuatori come identificati in premessa allegato alla presente sotto la lett.A) modificato per adeguarlo alla normativa in materia di protezione dei dati personali (Regolamento generale 2016/679).

Visti infine:

- l'art.48 del D.lgs.267/2000;
- l'art. 35 della L.R. n. 20/2000, modificata ed integrata;
- gli artt.2.4,27 della L.R.24/2017;
- la legge n. 1150/1942;

Visto l'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;

DELIBERA

1) di approvare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m. e art. 4 della L.R.n.24/2017 e s.m., la variante al PUA Ap-14 ubicato tra Via Napoli e Via F.lli Guerra, in località Mancasale, presentata in data 03.01.2022 in atti al PG.n. 507-509-510 e seguenti, dalle Società Mancasale Immobiliare s.r.l, con sede in Reggio Emilia, Via Copernico 28/A P.IVA: 02874070358, in qualità di nuovo proprietario delle aree ricomprese nel perimetro di piano e dalla Società Motor Power Company s.r.l, con sede in Castelnuovo Sotto (RE) Via Via L.da Vinci n.4,P.IVA: 01308390358 in qualità di promissario acquirente del lotto A) del piano, 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. 507/2022 e successive integrazioni:

01a Inquadramento urbanistico - Estratto degli elaborati di PRG PSC e RUE_(05/01/2022)
01b Inquadramento catastale (agg.06/06/2022)
01c Inquadramento territoriale documentazione fotografica (05/01/2022)
02 Rilievo plano-altimetrico dell'area (agg.22/03/2022)
03 Tripartizione di progetto distinta delle superfici - piani volumetrico (agg.06/10/2022)
04a Dimostrazione analitica delle superfici di tripartizione (agg.22/03/2022)
04b verifica permeabilità (05/01/2022)
04c Individuazione delle superfici da convertire da private a pubbliche e da pubbliche a private 06/10/2022
04d Individuazione degli stralci funzionali di attuazione (05/01/2022)
04e esplicitazione dei vincoli (agg.22/03/2022)
04f tipologie edilizie di massima (agg.22/03/2022)
05 profili (agg.22/03/2022)
06 Reti gas- acqua (agg.06/06/2022)
07 Illuminazione pubblica (05/01/2022)
08 rete Telecom (05/01/2022)
09 rete Enel (05/01/2022)
10 rete fognaria (agg.06/06/2022)
11 Progetto di massima del verde (agg.06/06/2022)
12 Sezioni stradali del nuovo parcheggio di urbanizzazione primaria e della riqualificazione di via F.lli Guerra (agg.22/03/2022)
13 Rendering e viste prospettiche (05/01/2022)
B.C. bozza di convenzione e allegati (agg.6-11/10/2022)
R.G. Relazione geologica (05/01/2022)
R.T. relazione tecnico e finanziaria(agg.06/06/2022)
NTA norme tecniche di attuazione (agg.11/10/2022)
R.P.A rapporto preliminare ambientale (05/01/2022)
S.R.S Sintesi non tecnica del rapporto di sostenibilità (05/01/2022)
R.IDR Relazione idraulica (agg.06/06/2022)
V.I.ARC Verifica preventiva interesse archeologico (05/01/2022)
V.I.ARC Verifiche archeologiche preliminari a mezzo sondaggi (agg.11/07/2022)
S.T scheda tecnica di sintesi dei dati di progetto (agg.11/10/2022)
Dichiarazione di sintesi (agg.06/10/2022)

2) di approvare altresì lo schema di convenzione attuativa allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione unitamente ai suoi allegati, che verrà stipulata tra il legale rappresentate del Comune di Reggio Emilia e i legali rappresentanti delle società sopramenzionate;

3) di dare atto che con il Decreto del Presidente n. 117 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 PUA di iniziativa privata denominato

Ap-14, 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;

4) di dare atto 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 3) del dispositivo e dai diversi pareri in essa richiamati notificandoli ai soggetti attuatori;

5) di dare atto inoltre che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà in rappresentanza del Comune di Reggio Emilia, la dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana conferendole fin d'ora la facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, tutte le indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, di provvedere alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione e nella individuazione e denominazione della controparte, di includere clausole d'uso o di rito anche in virtù dell'aggiornamento del frazionamento catastale precedentemente approvato;

6) di disporre che venga dato avviso sul BURER ai sensi e per gli effetti di cui all'art.35 comma 4 bis e 4 ter della L.R.n. 20/2000 affinché la variante al piano entri in vigore;

7) 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/>.

8) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs 267/2000 stante l'urgenza della ditta di stipulare la convenzione attuativa e di presentare i titoli abilitativi in relazione alla scadenza della convenzione attuativa e alla necessità della ditte di insediarsi nel lotto A) di intervento.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano