



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **229**

in data **10/11/2022**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventidue** addì **10 - dieci** - del mese **novembre** alle ore **09:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO "ANS3-3_CANALI VIA TOLSTOJ" IN ATTUAZIONE DELLA RELATIVA SCHEDA PREVISTA NEL POC 2014-2019 ED IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA TAR N. 202 del 1.07.2022 E DELLA DGC ID.n.206 DEL 13.10.2022.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

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

Presiede: **VECCHI Luca**

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Reggio Emilia si è dotato, ai sensi della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i., del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 5167/70 del 05.04.2011, entrati in vigore il 25.05.2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17.03.2014, è stato poi approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale (POC), entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 119 del 23.04.2014;
- il POC ha programmato nel quinquennio (2014-2019) alcuni interventi privati di organizzazione e trasformazione del territorio da attuarsi o come Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa privata (PUA) o come progetti planivolumetrici convenzionati (PPC), per i quali sono stati stipulati i singoli atti di accordo ex art.18 della L.R.20/200 e s.m, di cui alcuni riguardavano interventi del previgente sistema di pianificazione (PRG 2001);

Rilevato che:

- il POC, come previsto dall'art.30 della LR.n.20/2000, è lo strumento che individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di 5 anni, decorrente dalla data di pubblicazione sul BUR n. 119 del 23/04/2014, trascorso il quale cessano di avere efficacia le previsioni di tale strumento non attuate;
- le Norme di Attuazione del POC all'art. 5 stabilivano quanto segue: *“Il POC ha una durata quinquennale a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. Trascorsi i termini di validità del POC perdono efficacia le previsioni in esso contenute relativamente a tutti gli interventi per i quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:*
 - a) non sia stata presentata richiesta di titolo abilitativo per attuazione diretta, secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi, nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso intervento diretto;*
 - b) non sia stata approvata specifica convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, nei casi in cui il POC ha previsto l'attuazione delle previsioni attraverso PUA/PPC o attraverso attuazione*

diretta, secondo quanto previsto dalle disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi con convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo, in base alla specifica modalità attuativa definita per i singoli interventi nell'elaborato PO.4.1 Schede norma degli interventi.”

- la scelta attuata dal Consiglio Comunale nel declinare le norme del POC, si è inserita in un contesto nel quale numerosi piani ancora previsti sul territorio e non attuati erano stati pianificati già dal PRG 2001, in una diversa fase di scelte pianificatorie, non più in linea con la volontà di contenere il consumo di suolo, espressa con l'ultimo PPA 2006-2010, confermata dal PSC e, successivamente, dalla legge regionale 24/2017;
- per effetto di tale scelta, ovvero della cessazione di efficacia del primo POC, sulla base di quanto previsto dall'articolo 5 delle NTA del POC, è venuta meno la possibilità di procedere oltre nell'iter di approvazione dei PUA e PPC non approvati entro il periodo di vigenza del POC;
- il Comune ha dato notizia di tale circostanza agli operatori titolari delle singole istanze di approvazione dei PUA;

Precisato che:

- rispetto ai 13 PUA inseriti nella programmazione del POC 2014-2019 e della prima variante al POC 2015-2020, 4 sono stati presentati, approvati, e convenzionati; 7 sono stati presentati ma non si è concluso l'iter funzionale all'approvazione degli stessi, 2 interventi non sono stati presentati o sono stati ritirati a seguito di sopraggiunte valutazioni di fattibilità da parte dei soggetti attuatori;
- in particolare, i soggetti attuatori degli interventi previsti nel POC e nella sua prima variante, dopo la sottoscrizione degli atti di accordo ex art. 18 LR 20/2000 con il Comune di Reggio Emilia, hanno iniziato il percorso condiviso nell'accordo stesso per la presentazione dei PUA che avrebbero dovuto dare attuazione ai rispettivi ambiti;
- tra gli interventi presentati ma per i quali non si è concluso l'iter funzionale all'approvazione degli stessi di cui al comma precedente figura l'ambito denominato "Ans 3-3_ Canali - via Tolstoj" presentato in conformità alla relativa scheda POC e all'accordo preliminare siglato dalla medesima proprietà e facente parte degli elaborati del POC;

Dato atto inoltre che:

- il soggetto attuatore dell'ambito "Ans 3-3_ Canali - via Tolstoj", società NUOVE RESIDENZE SRLS ha proposto ricorso al TAR Emilia Romagna sez. Parma in data 04.02.2021 per la mancata approvazione del piano ancorché lo stesso avesse concluso il proprio iter tecnico-amministrativo;
- il TAR Emilia Romagna sez. Parma, con sentenza n.201 del 01.07.2022, ha accolto il ricorso (rubricato al n.46 reg.ric.) per la mancata approvazione del piano in argomento entro i termini di validità del POC, avendo ritenuto illegittime le norme di Tecniche di Attuazione del POC (art.5)

nella parte in cui prevedono che le previsioni del POC perdono efficacia qualora la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo non sia stato approvato e non anche semplicemente presentato, per contrasto con l'art.30 della L.R.20/00 e con la circolare della Regione Emilia-Romagna PG/2010/23900 del 1/02/2010 (punto 3.4.4);

- l'Avvocatura Comunale ha dato attuazione al mandato ricevuto con deliberazione di Giunta Comunale n. 146 I.D. in data 28 luglio 2022, provvedendo ad impugnare avanti il Consiglio di Stato la Sentenza n. 201/2022 (ricorso n. 6755/2022 R.R.) pronunciata dal TAR Parma;
- con successiva ordinanza n.4561/2022 del 16.09.2022, il Consiglio di Stato, Sez.IV, ha respinto la domanda cautelare proposta dal Comune di Reggio Emilia volta ad ottenere la sospensione dell'esecutività della sentenza impugnata;
- al momento non sono fissate le udienze pubbliche per la discussione nel merito avanti il Consiglio di Stato;
- stante quanto sopra la Giunta Comunale nella seduta del 13.10.2022 ha valutato che:
 - *“l'esecuzione della sentenza del TAR implica che il procedimento volto alla approvazione dei PUA sia ripreso “ora per allora”, assumendo al suo esito un provvedimento doverosamente retroattivo, dovendosi garantire tutela effettiva ai ricorrenti che, allo stato, hanno ottenuto l'annullamento in sede giudiziale, con efficacia ex tunc, dell'articolo 5 delle NTA del POC e dei conseguenti provvedimenti che hanno disposto l'archiviazione dei procedimenti volti alla approvazione dei PUA.*
 - *l'esecuzione delle sentenze del TAR comporta la adozione di provvedimenti i cui effetti vengono riportati indietro nel tempo al momento della adozione del provvedimento annullato che ha interrotto i procedimenti volti all'approvazione dei PUA;*
 - *la fattispecie in esame consente di derogare al generale principio della irretroattività degli atti amministrativi in quanto: “la rimozione dal mondo giuridico dell'atto anormale impone all'Amministrazione di operare come se l'anormalità non si fosse mai prodotta, adottando retroattivamente l'atto che sarebbe stata tenuta ad adottare sotto una certa data” (Consiglio di Stato, Sezione IV, 26 novembre 2001, n. 5949); “le determinazioni degli organi amministrativi non possono, di regola, esplicitare efficacia retroattiva salvo che attuino, in ottemperanza a pronunce caducatorie amministrative o giurisprudenziali, la reintegrazione di posizioni soggettive lese” (in terminis, Consiglio di Stato, Sezione IV, 26 giugno 2002, n. 3537; TAR Puglia - Lecce, Sezione II, 28 febbraio 2005, n. 973); “la retrodatazione del provvedimento di inquadramento - da non confondere con il diverso fenomeno della retroattività degli effetti del provvedimento amministrativo, che si verifica eccezionalmente, ossia in deroga alla regola generale per cui i provvedimenti amministrativi dispongono solo per il futuro (ex multis, Consiglio di Stato, Sezione IV, 31 luglio 2007, n. 4263), come accade, ad esempio, nel caso di provvedimenti retroattivi per natura” (TAR Lazio, Roma, Sezione II, 31 luglio 2012, n. 7063);*
 - *conseguentemente, il sopraggiungere della adozione del PUG e la sua attuale vigenza in salvaguardia non sono di ostacolo alla riattivazione del procedimento ora per allora, i cui atti verranno assunti simulando una situazione di fatto e provvedimentale nella quale il PUG,*

all'epoca non ancora adottato, non spieghi effetti di salvaguardia;

- *essendo sussistente una sentenza esecutiva, nessun margine di apprezzamento discrezionale residua in capo all'Ente rispetto all'applicazione dei relativi contenuti, tale per cui il Comune si trova ad esercitare una funzione ricognitiva della stessa avendo cura di darne esecuzione e attivarsi al fine di evitare ulteriori oneri a carico dello stesso anche secondo quanto previsto dall'art. 21 septies della L. 241/1990;*

- con propria deliberazione ID.n.206/2022 la Giunta Comunale ha preso dunque atto dei sopracitati provvedimenti giurisdizionali e ha dato mandato al servizio Rigenerazione Urbana di riattivare i procedimenti (a partire dall'ultimo atto antecedente i provvedimenti annullati dal Tribunale Amministrativo Regionale ovvero dell'ultimo atto a questi analogo per i comparti non gravati da ricorso) volti alla approvazione, fra gli altri anche del PUA relativo all'ambito ANS3-3, posto in località Canali, via Tolstoj;
- la sentenza n. 201/2022 pronunciata dal TAR Parma è ad ogni effetto esecutiva ed è dovere di questa Amministrazione darne attuazione nelle more della decisione da parte del Consiglio di Stato, del merito del ricorso in appello;

Premesso inoltre che:

Ripercorrendo l'iter procedurale interrotto a seguito della scadenza quinquennale del POC 2014-2019:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) aveva individuato nell'elaborato P6 un ambito denominato ANS_3 posto nel settore meridionale della città, nella frazione di Canali, delimitato a sud da via Tolstoj, ad ovest da via Tassoni e a nord confinante con una zona di verde pubblico come ambito per nuovi insediamenti urbani residui non attuati del PRG 2001 (ANS), normata dall'art.5.6. delle NA del PSC;
- tale area era infatti già destinata dal previgente strumento urbanistico generale (PRG 2001) come area di trasformazione integrata (Ti) non attuata, soggetta a piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata;
- l'intervento è stato riprogrammato nel Piano Operativo Comunale 2014-2019, che all'art.8 comma 4 delle Norme tecniche di attuazione del POC individuava l'area di cui sopra con la sigla ANS3-3, disciplinata da apposita scheda norma e dal relativo atto di accordo stipulato in via preliminare in data 30.09.2013 acquisito al PS.n.66212;
- a seguito dell'approvazione del POC, il Comune di Reggio Emilia e la Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla con sede in Reggio Emilia, via Vittorio Veneto, 8 – C.F. 91015830358, allora proprietaria dei terreni di cui al NCT al foglio 236 mappale 207 ricompresi tutti nell'ambito Ans3-3, hanno stipulato in data 12/06/2014 con scrittura privata autenticata dal Notaio G.Aricò, (rep.n. 54431, racc.10585), l'atto di Accordo ex art.18 della L.R n.20/2000 per l'attuazione del suddetto ambito

denominato **“Ans 3-3_ Canali - via Tolstoj”** mediante piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, in conformità alla relativa scheda POC e all'accordo preliminare siglato dalla medesima proprietà e facente parte degli elaborati del POC;

- la summenzionata proprietaria ha altresì prestato, a garanzia degli obblighi e impegni di cui all'atto di accordo citato, apposita fideiussione di € 34.866,00 rilasciata da Banco BPM;

- con istanza P.G. n° 50812 del 23.10.2015, il legale rappresentante della Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla conformemente alla tempistica di cui all'atto di accordo sottoscritto, aveva presentato dunque richiesta di approvazione del piano Urbanistico attuativo per intervenire sull'area sopraccitata sulla quale sono stati attribuiti anche i diritti edificatori derivanti dall'ambito Ans1-4 loc. Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001), così come previsto nella relativa scheda di POC di tale ambito;

- il PUA è posto in località Canali lungo via Tassoni e interessa una superficie territoriale pari a circa 16.929 mq con capacità edificatoria complessiva pari a 4.349 mq di Sc (di cui mq 457 per ERS); il progetto urbanistico è articolato in undici lotti di intervento con la previsione di realizzare 32 unità abitative comprensive di residenza pubblica e 2 unità per usi terziari compatibili con la residenza; parte di questa superficie complessiva, in particolare mq 1.353 di Sc, deriva da diritti edificatori pertinenti all'area del PUA Ti 3-52 Gaida. L'intervento prevede l'accesso al comparto da via Tassoni; la modifica rispetto alla proposta di assetto urbanistico contenuta nel POC, che prevedeva invece l'accesso da via Tolstoj, deriva sia dalla modifica della ripartizione all'interno dell'ambito, che vede parte del verde pubblico monetizzato o da realizzarsi fuori comparto in via della Canalina, sia dalla scelta di preservare la viabilità storica come rilevato dalla provincia ;

- il PUA era stato istruito dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, che ha provveduto a convocare per il giorno 19 novembre 2015 il gruppo di lavoro al quale hanno partecipato i servizi interni al Comune: Servizio Mobilità, Servizi di Ingegneria - Servizio Reti e Infrastrutture, Servizio Sportello Attività Produttive e Edilizia, ed i cui pareri sono stati riassunti nel verbale del gruppo di lavoro medesimo, allegato all'istanza PG. n. 50812/2015;

- in data 09.12.2015, è stato acquisito, come risulta dal verbale n. 19, il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio che ha rinviato il Piano per approfondimenti progettuali;

- in data 17.12.2015, il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana aveva richiesto al progettista e alla proprietà di integrare e modificare in parte il progetto, per ottemperare alle osservazioni e/o prescrizioni richieste dai suddetti Servizi e dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;

- in accordo con i servizi competenti, i progettisti avevano studiato una soluzione progettuale che presentava alcune lievi difformità rispetto alla scheda POC, principalmente per quel che riguarda l'accesso al comparto che, nella definitiva versione di progetto, è stato previsto direttamente da via Tassoni e non più da via Tolstoj e pertanto in data 1 marzo 2016 sono state consegnate n. 2 copie

degli elaborati che recepiscono la modifica all'accesso al comparto già concordata e solo in parte recepisce le altre prescrizioni e modifiche richieste;

- in data 18.03.2016 il Servizio Mobilità ha potuto esprimere parere favorevole, evidenziando alcune prescrizioni che sono state soddisfatte nell'ultima stesura di progetto;

- in data 15.04.2016 il Servizio Reti e Infrastrutture - Ingegneria Edifici ha espresso il proprio parere favorevole, evidenziando alcune prescrizioni che in parte sono state soddisfatte nell'ultima stesura di progetto, in parte saranno approfondite e risolte nella successiva fase di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- in data 27.04.2016 e in data 26.05.2016, sono state pertanto consegnate n. 2 copie cartacee e le copie in formato digitale degli elaborati modificati per ottemperare alle prescrizioni degli uffici e della Commissione e propedeutici al deposito del PUA in oggetto;

- nella seduta del 02.05.2016 il progetto di piano tuttavia è stato ulteriormente rinviato per approfondimenti progettuali, dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, come risulta dal verbale n. 8;

- in data 17.05.2016, si è dato conto di quanto sopra ai progettisti che hanno consegnato il 15/07/2016, 2 copie degli elaborati di tutto il PUA atte a predisporre il deposito dello stesso in accoglimento alle prescrizioni indicate dai servizi competenti e alle richieste di modifiche inoltrate dal servizio scrivente;

- nella seduta del 25.07.2016 il PUA è stato dunque riesaminato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, verbale n. 14, che ha espresso parere favorevole;

- in data 3.10.2016, il soggetto attuatore con istanza PG.n. 80279 ha peraltro richiesto di usufruire delle agevolazioni previste nella deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 195 del 26/10/2015, recentemente prorogate con deliberazione consiliare ID n. 150 del 17/12/2018, per produrre le garanzie finanziarie relative alle opere di urbanizzazione del comparto, al momento del ritiro del permesso di costruire anziché alla stipula della convenzione del Piano;

- con comunicazione inoltrata con pec in atti al PG.n. 78899/2016 del 2.11.2016 i tecnici progettisti incaricati dalla proprietà hanno proposto al servizio competente, di valutare la cessione gratuita a favore del Comune, di un'area verde ubicata fuori comparto, e precisamente in via della Canalina, in adiacenza al cimitero israelitico, (Fg. 167, mapp. 3 e fg. 169 mapp 308_come da tipo frazionamento n. 26941 del 26/02/2019), in alternativa alla monetizzazione di parte del verde pubblico prevista nel piano e riportato nello schema di convenzione e nelle norme di attuazione;

- tale domanda è stata integrata in data 3.12.2016 con la disponibilità a realizzare anche le attrezzature per il migliore utilizzo di tale area e la realizzazione di un parcheggio permeabile per 15 posti auto ed il raccordo con la pista ciclopedonale esistente del Lungo Crostolo;

- in data 13/12/2016 tale proposta è stata discussa dal Gruppo di Lavoro che l'ha valutata positivamente e che dunque ha espresso parere favorevole alle condizioni specificate nel verbale

stesso allegato all'istanza di piano, fra cui la presentazione di apposito computo metrico estimativo delle aree fuori comparto presentato in data 28/02/2017.

Precisato successivamente che:

- in data 22/06/2017 con atto notaio dott.sa M.C. Costabile, registrato a RE il 12/07/2017 al n. 9937, la Diocesi Di Reggio Emilia e Guastalla ha venduto il terreno oggetto del presente piano censito al Catasto terreni al foglio 236 mappale 207 alla società NUOVE RESIDENZE S.R.L. semplificata;
- in pari data con atto notaio dott.sa M.C. Costabile (rep.64945-64952 racc.25971) la Diocesi ha inoltre venduto e trasferito alla summenzionata la capacità edificatoria pari a mq. 1353 di Sc di spettanza del terreno censito al foglio 35 mappali 210-211-2121-213-237-239 cioè i diritti edificatori derivanti dall'ambito ANS1-4 loc. Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001) a favore dell'ambito Ans3-3 costituendo sui terreni di Gaida servitù perpetua non aedificandi ;
- a seguito di specifica istanza in atti al PG.n. 91191 del 11/09/2017 , il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana aveva pertanto rilasciato in data 30/11/2017, il cambio di intestazione del PUA in atti al PG.n. 126161/2017 a favore della società NUOVE RESIDENZE S.R.L. semplificata avendo anche acquisito da tale società, la fideiussione n. 61917 del 21/11/2017 di € 34.866,00 rilasciata da Banco BPM a garanzia degli obblighi e impegni di cui all'atto di Accordo citato in premessa;
- In data 18/12/2017 il soggetto attuatore aveva presentato copia firmata dello schema di convenzione già condivisa con gli Uffici.
- con provvedimento del dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana R.U.A.D. n.43 del 15/01/2018, era stata emessa l'autorizzazione al deposito del PUA in argomento, ai sensi dell'art. 35 della L.R.20/2000 e contemporaneamente è stata indetta la Conferenza di Servizi ex art. 14 bis della L. n. 241/1990 e s.m.;
- il PUA era stato pertanto depositato presso l'Archivio Generale per 60 giorni interi e consecutivi - precisamente dal 22 gennaio 2018 fino a tutto il 23 marzo 2018 compreso e che dell'avvenuto deposito con atto P.G. n.9031/2018, è stata data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio online, e sul sito Internet dedicato;
- parallelamente era stata convocata con atto P.G. n. 8741 del 19/01/2018, la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. 20/2000, e art.14 della L.241/90 in forma semplificata e modalità asincrona per la raccolta dei pareri inerenti il PUA in oggetto;
- durante il medesimo periodo, era pervenuta una sola osservazione tardiva come risulta dall'attestazione dell'Archivio Generale sull'atto di deposito PG.n. 9031 e precisamente l'osservazione acquisita al PG.n. 39310 del 26/03/2018 da parte del Consorzio della Bonifica dell'Emilia Centrale che di fatto si configura come una richiesta di integrazioni al progetto di piano e precisamente alla relazione idraulica, con particolare riferimento allo scarico indiretto nel Canale

di Albinea tramite collettore fognario IREN, al fine poi di poter esprimere il parere di competenza nell'ambito della conferenza di servizi convocata;

Rilevato inoltre che:

- la Provincia di Reggio Emilia con comunicazione del 16/02/2018 in atti al PG.n. 22386 aveva interrotto i termini del procedimento per acquisire la seguente documentazione integrativa

1) calcolo del bilancio energetico-emissioni di CO₂ e delle relative misure di riduzione e compensazione previste da includere nel rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità;

2) uno studio sulla funzionalità della viabilità di accesso al comparto da via Tassoni e una valutazione di possibili soluzioni alternative;

3) uno studio idraulico adeguato a definire i limiti e gli eventuali accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate.

-conseguentemente con pec PG.n. 25185 del 22/02/2018 si era comunicato al soggetto attuatore di provvedere alle integrazioni documentali di cui sopra;

- il soggetto attuatore aveva pertanto presentato in data 07/06/2018 la seguente documentazione acquisita agli atti al PG.N. 73748: calcolo del bilancio energetico-emissioni di Co₂; una relazione riguardante lo studio idraulico e del calcolo dell'invarianza idraulica; relazione idraulica già approvata da Ireti in data 3/10/2017 e relativi elaborati grafici; integrazione alla relazione idraulica trasmessa agli enti ambientali e alla Provincia in data 14/06/2018 con atto PG.n.76934;

- sul progetto di Piano erano pervenuti, in sede di conferenza dei servizi, pareri da parte degli Enti esterni che di seguito si illustrano sinteticamente, unitamente alle rispettive considerazioni e controdeduzioni elaborate dal Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana nel proprio referto del 04/12/2018 in atti al PG.n.153690 redatto ai fini della approvazione del Piano in argomento, che si intende qui integralmente richiamato:

- parere dell' **AERONAUTICA MILITARE – COMANDO RETE P.O.L.** (Prot. N° M_D.A.PR001/950 del 08/02/2018) che analizzata la documentazione allegata, non ha evidenziato interferenze con la condotta POL.;

- parere di **IRENEMILIA S.p.A**, pervenuto con PEC in data 01/03/2018 al PG.n. 28468 che riprendendo il parere di IRETI già espresso e relativo all'approvazione delle opere fognarie (prot. RT015622-2017-P emesso in data 03/10/2017 pervenuto al Comune in data 11/10/2017) rilasciato senza prescrizioni, sottolinea unicamente la necessità di mantenere una fascia di rispetto minima di 5m nell'intorno delle tubazioni con riferimento a costruzioni e vegetazione ad alto fusto, con la garanzia di una accessibilità e carrabilità diretta o laterale per una larghezza di almeno 3m. Con riferimento agli elaborati di progetto si segnala che la configurazione preferibile per la rete delle acque nere è quella che prevede la posa di un collettore DN500 che possa essere utilizzato per sgravare il collettore principale di Canali dalle portate provenienti da Albinea, mediante

estendimento verso monte del collettore recentemente realizzato in collaborazione con gli urbanizzatori del PUA Ti4-27)

- parere di **ARPAE Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna** del 01/02/2018, acquisito con pec agli atti al PG.n.31176 del 07/03/2018, favorevole avendo preso atto dello studio di sostenibilità ambientale e verificato che nello studio previsionale di clima acustico è attestato il pieno rispetto del progetto ai valori limite imposti dalla zonizzazione acustica (classe III). Il parere è favorevole anche in relazione al progetto delle reti di scolo delle acque nere che recapitano nel collettore pubblico per acque nere presente lungo via Dei Glicini, mentre le acque meteoriche sono convogliate al collettore pubblico presente in via Basilicata;

- parere favorevole, per quanto di competenza, **dell'AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE** di Reggio Emilia, dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica del 27/03/2018 acquisito con pec agli atti al PG.n. 41499 del 29/03/2018, con alcune osservazioni specifiche da rispettare in sede di progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici;

- parere del **CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE**, acquisito agli atti al PG n. 122093 del 27/09/2018, favorevole per quanto di competenza e fatti salvi diritti di terzi, in merito allo scarico indiretto nel Canale di Albinea;

• erano stati altresì acquisiti dal progettista i pareri favorevoli di TELECOM, IREN, ed ENEL, pervenuti in data 02/02/2018;

- i pareri espressi dagli Enti e Autorità competenti, e le integrazioni pervenute erano stati poi trasmessi all'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia in data 14/06/2018 con pec PG.n.76934, sia in adempimento a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 1677/05 "Prime indicazioni applicative in merito al D.M. 14/09/2005 – Norme tecniche per le costruzioni" e dalla circolare della stessa Prot. n. 2005/87066/3 del 30/11/2005 avente ad oggetto: "Adempimenti relativi alla nuova classificazione sismica in campo urbanistico", sia ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e della L. R. 14/07/2008 n. 9, per l'espressione di parere assoggettabilità o meno a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano in argomento;

- con comunicazione P.G. n.130316 del 15/10/2018, il servizio Pianificazione della Provincia aveva inviato dunque il Decreto del proprio Presidente n. 245 del 11/10/2018, dal quale si evince che:

- non venivano formulate osservazioni in merito alla conformità del PUA ANS3-3 "Canali – via Tolstoj" con il PSC e i piani sopravvenuti di livello superiore, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000;

- si riporta il parere del responsabile degli atti della Provincia inerente le materie geologiche, idrogeologiche, e sismiche, espresso in data 24/02/2017 ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008, FAVOREVOLE con la seguente prescrizione: *"Il piano in oggetto è supportato da "Studio geologico, geotecnico, idrogeologico e sismico" con specifiche indagini geologiche; sulla base*

dell'esame dei suddetti elaborati e di quanto certificato dal consulente geologo non risultano elementi ostativi alle trasformazioni proposte. Per quanto concerne il rischio idraulico, preso atto del parere del Consorzio di bonifica, che si condivide, e visti gli elaborati presentati e le successive integrazioni, si ritiene necessaria l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte da individuare sulla base dei dati conoscitivi forniti nel parere sopracitato”;

- considerato che il piano in oggetto è supportato da uno “Studio geologico, geotecnico, idrogeologico e sismico” con specifiche indagini geologiche e che sulla base dell'esame dei suddetti elaborati e di quanto certificato dal consulente geologo non risultano elementi ostativi alle trasformazioni proposte, di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

- in merito alla valutazione ambientale del piano, si è ritenuto di escludere, ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, il PUA ANS3-3 dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ritenendo che non emergano elementi che possano far prevedere effetti negativi significativi sull'ambiente a condizione che sia rispettato quanto segue:

1. dovranno essere rispettate le condizioni contenute nel parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Sede di Reggio Emilia, prot. n. 2018/34439 del 27/03/2018 e nel parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 2018U0019316 del 26/09/2018;

2. per quanto concerne il rischio idraulico, preso atto del parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 6720 del 26/03/2018, che si condivide, e visti gli elaborati presentati e le successive integrazioni, si ritiene necessaria l'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte da individuare sulla base dei dati conoscitivi forniti nel parere sopracitato;

3. con riferimento agli aspetti energetici:

- tenuto conto di quanto previsto negli elaborati in merito alle soluzioni progettuali ed impiantistiche per il contenimento dei consumi di energia da fonte non rinnovabile e delle emissioni di gas climalteranti, si valuta positivamente l'incremento della quota di fotovoltaico rispetto ai 2 kW per unità abitativa previsti sulla base delle normative regionali vigenti;

- si chiede di prevedere, visto anche quanto previsto dall'art. 4 comma 1ter DPR n. 380/2001, considerate le dimensioni del comparto di nuova realizzazione, la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli negli spazi a parcheggio;

4. in adeguamento alle integrazioni trasmesse ed al fine di garantire il coordinamento degli elaborati, si chiede di adeguare il Rapporto ambientale rispetto alla soluzione di accesso carrabile adottata nel progetto di PUA che prevede l'innesto su via Tassoni, anziché su via Tolstoj;

Rilevato che :

- con pec PG.144116 del 14/11/2018, era stato richiesto al progettista ed al soggetto attuatore di procedere all'adeguamento del Rapporto ambientale rispetto alla soluzione di accesso carrabile adottata nel progetto di PUA che prevedeva l'innesto su via Tassoni, anziché su via Tolstoj, così come richiesto dalla Provincia di Reggio Emilia
- in data 21/11/2018 la proprietà ha presentato con atto PG.n. 14704 l'integrazione al Rapporto ambientale richiesta;
- in data 27/02/2019 è stato presentato l'esatto frazionamento (tipo n. 26941) dell'area fuori comparto oggetto di cessione gratuita di cui al foglio 167 mappale 3 e al foglio 169 mapp.308 terreni che verranno ceduti gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del piano e che riguardano l'area adiacente il cimitero ebraico, dichiarando formalmente con comunicazione acquisita al PG.n. 5536 del 22/03/2019 di voler procedere alla cessione gratuita dell'area suddetta anziché procedere alla monetizzazione di parte dello standard di verde pubblico, come consentito dallo schema di convenzione posto in deposito;

Dato atto infine che:

- in fase attuativa ovvero in sede di progettazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico, nonché nei relativi titoli abilitativi inerenti le opere di urbanizzazione, dovranno essere osservate tutte le prescrizioni contenute nel decreto Provinciale e nei pareri delle Autorità e degli Enti ambientali e in tal senso verrà effettuata apposita notifica al soggetto attuatore;
- in data 08/04/2019 con pec PG.n.64031 il soggetto attuatore aveva inoltrato su richiesta del servizio Rigenerazione, l'ultima stesura dello schema di convenzione che recepisce il recente frazionamento n. 26942 del 26/02/2019, e apporta correzioni ad alcuni refusi presenti nel testo convenzionale ai fini della sua approvazione da parte della Giunta Comunale.

Ritenuto dunque:

- in ottemperanza alle disposizioni della delibera di Giunta Comunale ID.n.206/2022, di dover concludere l'iter di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato "*Ans3-3 Via Tolstoj*" approvando oltre al PUA che ha recepito le prescrizioni espresse dagli Enti interpellati e dalla Provincia anche il relativo schema di convenzione urbanistica attuativa, da stipularsi con il soggetto attuatore proprietario dell'intero ambito di piano e delle aree fuori comparto.

Precisato che:

- la riattivazione avviene per doverosa esecuzione dei provvedimenti giurisdizionali di cui sopra, non essendo rilevante l'attuale vigenza delle norme di salvaguardia del PUG (art.27 L.R.24/2017) adottato in data 23.05.2022 con delibera consiliare ID.n. 79.
- in sede di approvazione del PUG occorrerà modificare la disciplina urbanistica impressa dal PUG come adottato che ha riclassificato il PUA ANS 3-3: in parte tra i tessuti urbani a densità medio bassa A3-A4, disciplinato dall'art.10.2. del titolo 10 degli Indirizzi Disciplinari elaborato SQ_D.1; - e in parte quale area destinata al sistema dei servizi pubblici e privati da destinare alle dotazioni per il riequilibrio ecologico ambientale (art.3.1 elaborato SQ_D.1);
- alla luce della Sentenza del TAR Parma sopracitata occorrerà dunque modificare l'elaborato grafico del PUG SQ_D.2.1. "disciplina delle trasformazioni" e l'elaborato normativo SQ_D.1 "Indirizzi disciplinari" del PUG implementando il titolo 17 "schede speciali di intervento" creando una scheda ad hoc che recepisca il PUA ANS 3-3 come disciplinato dagli strumenti urbanistici della L.R.20/2000, decisione peraltro condivisa con il Comitato Urbanistico di Area Vasta nella seduta del 3.11.2022.
- lo schema di convenzione è stato aggiornato in data 07/11/2022 in quanto l'attuatore ha inviato con pec PG.n.252916 l'ultima versione della convenzione firmata digitalmente dal legale rappresentante della società, avendo corretto alcune inesattezze relative ai dati catastali ed avendo accolto come da comunicazione del servizio Rigenerazione Urbana PG n. 252916/2022, l'istanza dell'attuatore di posticipare la cessione gratuita dell'area destinata a pista ciclopedonale esterna al comparto di PUA che si collega con quella esistente su Via Tassoni, successivamente al rilascio del relativo certificato di collaudo definitivo e prima dello svincolo della relativa fideiussione, e non alla stipula della convenzione per omogeneità con le altre cessioni gratuite di aree previste dalla convenzione.

Dato atto infine che:

- la presente deliberazione non necessita del visto di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, in quanto tutte le opere di urbanizzazione sono a carico del soggetto attuatore trattandosi di PUA d'iniziativa privata;
- l'Amministrazione Comunale ha provveduto a richiedere in data 25/05/2017 la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni inserita in Eunomia al n.1061 del 12/09/2017 e a tutt'oggi non sono pervenute comunicazioni o informazioni ai sensi del citato decreto legislativo,

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;

Richiamati:

- l'art. 5 comma 13 del DL. 70 del 13 maggio 2011 convertito nella Legge L.106 del 12/07/2011, stabilisce che per l'approvazione del PUA d'iniziativa privata la competenza è della Giunta

Comunale in quanto tale strumento attuativo è conforme agli strumenti urbanistici generali vigenti come sopra descritto;

- l'art.35 della L.R.20/2000 che cita testualmente :” ...*Per i PUA d'iniziativa privata non si procede all'adozione degli e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi definiti dal Comune, fermo restando che l'atto di autorizzazione o il preavviso di diniego dello stesso sono comunicati agli interessati entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza..omissis..*”;

- l'art.4 della legge regionale n.24/2017 “*Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio*”, entrata in vigore il 01 gennaio 2018 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340, contempla un regime transitorio per l' attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che:

“Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

....omissis...

c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n.20 del 2000;

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'art. 5 comma 13 del DL. 70 del 13 maggio 2011 convertito nella Legge L.106 del 12/07/2011;

DELIBERA

1) di dare atto che dell'osservazione PG.n. 39310/2018 del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, si è tenuto conto nell'ambito dell'istruttoria del Piano Urbanistico Attuativo denominato “ANS3-3_CANALI”, così come risulta dal referto tecnico del Servizio Rigenerazione Urbana del 04/12/2018 allegato al PUA in atti al PG.n.50812/2015;

2) di approvare, coerentemente alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Comunale ID.n.206/2022 e in esecuzione della sentenza del TAR PARMA n. 202 del 1.07.2022, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m., il Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato “Ans3-3 in loc. Canali Via Tolstoj”, presentato in data 26/10/2015, al P.G. n° 50812 ora intestato a NUOVE RESIDENZE SRL SEMPLIFICATA (P.IVA:02740960352), composto dai seguenti elaborati così come modificati a seguito del recepimento dei pareri degli enti esterni e parte integrante e sostanziale del presente atto ma conservati agli atti al fascicolo PG.n. 50812/2015:

elaborati descrittivi:

- relazione illustrativa (agg luglio 2016)
- rapporto ambientale
- valutazione previsionale di clima acustico
- relazione archeologica
- relazione tecnica illuminazione pubblica (agg marzo 2016)
- relazione finanziaria (agg luglio 2016)
- norme tecniche di attuazione (agg luglio 2016)
- schema di convenzione (agg.18/12/2017)
- calcolo del bilancio energetico ed emissioni CO2 (integr.giugno 2018)
- relazione geologia ambientale ed idrogeologica (integr.giugno 2018)
- integrazione della relazione idraulica (integr.giugno 2018)
- relazione geologico-tecnica e sisma
- computo metrico estimativo relativo al verde pubblico nell'area sita in via della Canalina (febbraio 2017)

Elaborati grafici:

- tav. SF01 - inquadramento generale (agg.marzo 2016)
- tav. SF02 - stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con quote e indicazioni dei capisaldi (agg. marzo 2016)
- tav. SF03 - documentazione fotografica
- tav. SF04 - profili del terreno e dimostrazione della superficie territoriale (agg marzo 2016)
- tav. P05 - inquadramento generale (agg. luglio 2016)
- tav. P06 - planimetria della zonizzazione e dimostrazione della viabilità. Schema planimetrico con verifica standard e superfici. Planimetria con le urbanizzazioni e individuazione dei lotti (agg. luglio 2016)
- tav. P07 - planivolumetrico, progetto del verde, fotosimulazione dell'intervento (agg. luglio 2016)
- tav. P08 - calcolo della permeabilità (agg. luglio 2016)
- tav. P09 - planimetria quotata e profili del terreno (agg. luglio 2016)
- tav. P10 - indicazione aree di cessione e opere fuori comparto (agg. luglio 2016)
- tav. P11 – tipologie (agg. luglio 2016)
- tav. P12 - illuminazione pubblica (agg. luglio 2016)
- tav. P13 - schema rete Enel (agg. luglio 2016)
- tav. P14 - rete telefonica (agg. luglio 2016)
- tav. P15 - schema della rete gas-acqua (agg. luglio 2016)
- tav. P16 - schema reti fognarie (agg. luglio 2016)
- tav. P17 - segnaletica stradale (agg .luglio 2016)
- tav. P18 - sezioni stratigrafiche, tipologie e recinzioni (agg luglio 2016)
- tav IR – relazione reti fognarie per acque meteoriche e acque nere
- tav I2 – planimetria reti fognarie per acque meteoriche e acque nere
- tav I3 – profili reti fognarie per acque meteoriche e acque nere

3) di approvare altresì lo schema di convenzione attuativa allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) nell'ultima versione inviata in data 07/11/2022 in atti al PG.n. 252916 quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, che verrà stipulata tra il legale rappresentate del Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della società proprietaria delle aree ricomprese nel piano;

4) di dare atto che con decreto del Presidente n. 245 del 11/10/2018, la Provincia di Reggio Emilia ha escluso, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del D.lgs. 03/04/ 2006 n. 152, il presente PUA è stato escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso D. Lgs. 03 aprile 2006 n. 152;

5) di precisare che in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico, dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dal Decreto di cui al punto 4) del dispositivo e dai diversi pareri in essa richiamati;

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

7) di disporre che venga dato avviso sul BURER ai sensi e per gli effetti di cui all'art.35 comma 4 bis e 4 ter della L.R.n. 20/2000 ai fini dell'entrata in vigore del presente piano urbanistico ;

8) di pubblicare, ai sensi dell'art 39 del D.Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» la presente deliberazione e i relativi allegati sul sito web dell'Ente dedicato <http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano