



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **172**

in data **27/07/2023**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventitre** addì **27 - ventisette** - del mese **luglio** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "PRU IP-6 OSPIZIO" CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
CURIONI Raffaella	Assessore	NO
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	NO
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 Consiglio Comunale, a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n.19/1998 "*Norme in materia di Riqualficazione Urbana*", con deliberazione PG.n. 30831/87 del 15/12/1999, aveva individuato gli ambiti del territorio comunale urbanizzato da assoggettare a riqualficazione urbana da attuarsi tramite Programmi di Riqualficazione Urbana, poi recepiti nel PRG 2001, definendo per ciascuno di essi i temi e gli obiettivi di qualità sociale, ambientale ed architettonica da perseguire;

- tra questi ambiti caratterizzati da elementi di degrado urbanistico, ambientale o funzionale, era stato individuato già dal PRG 2001 quale ambito di riqualficazione, l'area denominata "*Ospizio*", con le seguenti indicazioni programmatiche previste dall'art. 58.04.03 delle NA del suddetto strumento: "*si tratta di un ambito caratterizzato dalla necessità di recuperare e riqualficare la sede della Casa di Riposo in località Ospizio, con interventi finalizzati alla trasformazione e rifunzionalizzazione dell'ambito, nonché alla sistemazione ambientale e paesaggistica dell'area, migliorando anche l'accessibilità all'area stessa*" tramite approvazione di un Programma di Riqualficazione Urbana (PRU);

- l'ambito è localizzato ad est del Centro Storico, lungo via Emilia Ospizio, in un'area interessata da interventi puntuali di riqualficazione delle infrastrutture e dall'individuazione di significativi ambiti di rigenerazione urbana, nonché dalla prossimità con aree verdi e attrezzature di interesse collettivo già presenti sul territorio;

- in data 9 Ottobre 2006 con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 18745/218 è stato approvato il Programma di Riqualficazione Urbana "*P.R.U. OSPIZIO*" da attuarsi come piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 31 comma 4 della L.R. 20/2000, la cui convenzione attuativa è stata stipulata in data 10.11.2007 con atto a ministero del Notaio Dott.ssa Elena Covri Rep. 21.328 – Racc. 4877 tra il Comune e l'allora proprietario dei terreni, R.E.T.E., Reggio Emilia Terza Età,

- con tale convenzione il Comune aveva acquisito gratuitamente ed in via anticipata rispetto all'attuazione del piano, i mappali identificati catastalmente al Foglio 175, mappali 71, 286, 397, 400 e 401 destinati a verde pubblico, e su tali aree, identificate come Lotti 4 e 5, il Comune ha poi realizzato un edificio destinato a servizi e attrezzature comuni per anziani;

Premesso inoltre che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi della L.R.20/2000, entrambi pubblicati sul BURER n. 77 del 25/05/2011;

- il PSC in particolare ha individuato alla Tav.P6 il PRU come ambito urbano consolidato di tipo AUC 2: "*Tessuto in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti*" la cui disciplina normativa è quella riportata all'art. 4.2 e 5.4 delle Norme di Attuazione del PSC;

- l'art.4.2.1 al comma 10 delle NA del PSC stabilisce in particolare che: *“negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie di piccola dimensione, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Si sottolinea che il RUE, al contrario degli altri ambiti per cui è stato approvato lo strumento attuativo prime dell'adozione/approvazione degli strumenti urbanistici generali, non riporta il progetto approvato, bensì la collocazione degli edifici esistenti, in seguito demoliti.*

(...)

L'insediamento di nuove strutture di vendita medio-grandi entro i limiti per le aggregazioni di rilevanza comunale o di rilevanza per gli ambiti sovracomunali, stabiliti dal PTCP, è ammissibile esclusivamente negli ambiti di riqualificazione a corona della città storica attraverso un progetto di valorizzazione commerciale (PVC), oppure nell'ambito della programmazione del POC. L'eventuale previsione di più medie strutture di vendita all'interno di un unico sotto-ambito come definito dal RUE deve restare entro i limiti per le aggregazioni di rilevanza comunale come stabiliti dal PTCP.

(...)

Nel solo comparto soggetto a PUA di iniziativa pubblica vigente denominato “PRU Ospizio” sono ammesse tutte le tipologie di insediamenti commerciali di rilevanza comunale comprese le medio-grandi strutture, anche nelle more di approvazione del primo POC. “

Dato atto che:

- in data 07 gennaio 2014, la società C.R.E.A. s.r.l., subentrata a R.ET.E., in qualità di nuovo soggetto attuatore, ha presentato al Comune con istanza PG n. 372, una variante sostanziale al PRU, proponendo di rinunciare alla superficie residenziale complessiva afferente il solo Diritto Edificatorio, per circa mq 10.000, in considerazione della crisi economica del settore edile;

- tale variante sebbene istruita dal competente servizio Rigenerazione e Qualità Urbana non ha potuto completare l'iter istruttorio per sopravvenuta mancanza di interesse da parte del soggetto attuatore;

- successivamente in data 6/03/2015 è stato notificato al Comune, acquisito al PG.n. 9294, il subentro da parte della Società cooperativa Conad centro Nord, nell'attuazione della variante al PRU avendo la suddetta società, acquistato, a mezzo di atto notarile a ministero Notaio Giulio Almansi (rep.n. 96064), del 24/02/2015, i mappali 69 sub 1 e 398 del foglio 175 ricompresi all'interno del perimetro di PRU, divenendo pertanto nuovo soggetto attuatore e subentrando negli obblighi di cui alla convenzione del PRU già stipulata;

- il Comune di Reggio Emilia ha successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ID.n. 52 del 17/03/2014 ai sensi dell'art.34 della L.R. n.20/2000, il Piano Operativo Comunale (POC), entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER e con valenza quinquennale;

- l'art.9 delle Norme di attuazione del POC e l'elaborato PO.1.2, nel richiamare i diversi procedimenti in itinere, ha preso atto dell'avvenuta approvazione del PRU in argomento alla data di adozione del POC (art.9, comma 1 lett.c), denominato *PRU_IP-6 Ospizio*;

- con Deliberazione Consiliare ID.52 del 17/03/2014 è stata altresì adottata la prima variante al POC ove al sub allegato: "Allegato A5 – Proposte di adozione per nuovi interventi", è stato inserito e programmato l'intervento ridenominato "PRU_IP-6 OSPIZIO";

- la prima variante al POC approvata dal Consiglio Comunale in data 13/04/2015 con Deliberazione I.D. n. 68 e pubblicata sul BURER n.104 del 06/05/2015 ha modificato sostanzialmente il *PRU_IP-6 Ospizio*, al fine di ridurre la capacità edificatoria e conformare la disciplina delle funzioni insediabili nel PRU al PSC, con particolare riferimento alle funzioni di servizio (prevedendo l'insediamento della sede decentrata della biblioteca comunale e del polo territoriale), nonché attività terziarie e di commercio;

- per dare attuazione a quanto contenuto nella variante al POC, in data 25 giugno 2015, il Comune di Reggio Emilia e la società Cooperativa Conad Centro Nord s.c., hanno sottoscritto, con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott.sa Manzini (rep. n° 23.787/6.474), atto di accordo ex art. 18 L.R n.20/2000 per disciplinare l'attuazione dell'ambito come piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica in considerazione anche delle diverse aree in proprietà all'Amministrazione Comunale già acquisite, il tutto in conformità alla relativa scheda norma del POC che ha dunque ridefinito lo schema urbanistico ed edilizio del comparto, dettando anche prescrizioni per l'attuazione;

Dato atto inoltre che:

- In data 2/11/2015, con istanza agli atti al P.G. n. 52315, il soggetto attuatore Società Conad Centro Nord Sc, conformemente alla tempistica prevista nell'atto di accordo di cui sopra, ha inoltrato nuova richiesta di approvazione di variante sostanziale al PRU_IP-6 composta dagli elaborati previsti dall'allegato C al RUE;

- il progetto è stato istruito dall'allora Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, che effettuate le verifiche di cui all'art. 2.3, comma 7 dell'Allegato C alle Norme di Attuazione del RUE ha provveduto preliminarmente, con nota del 05/11/2015 interruzione dei termini, a richiedere alcune modifiche e integrazioni comprendenti la Relazione sul rischio di ritrovamento di reperti archeologici, gli estratti catastali aggiornati e la Scheda Tecnica;

- tali elaborati sono stati consegnati dal soggetto attuatore in data 04/12/2015 consentendo al servizio incaricato di convocare per il giorno 12/01/2016, il gruppo di lavoro istruttorio composto da tecnici comunali dei seguenti servizi: Servizio Mobilità, Servizio Politiche per lo Sviluppo e l'Internalizzazione, Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, Servizio Ingegneria – Edifici-Reti e Infrastrutture, il Servizio Officina Educativa, Servizio Ambiente per l'esame della proposta in oggetto; i relativi pareri sono stati riassunti nel verbale del gruppo di lavoro medesimo, allegato all'istanza PG. n. 52315;

- in data 21/01/2016 il Servizio Politiche per la Mobilità ha espresso il proprio parere favorevole, evidenziando alcune problematiche e prescrizioni da ottemperare sia in fase istruttorio del PRU che in fase di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

- in data 27/01/2016 è stato acquisito, come risulta dal relativo verbale n. 2, il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;

- sulla base delle osservazioni e/o prescrizioni richieste sia dal Gruppo di Lavoro Istruttorio che dal Servizio Rigenerazione nell'istruttoria tecnica redatta in data 26/01/2016, sono state chieste ai progettisti del PRU con nota del 09/02/2016, ulteriori integrazioni e modifiche da apportare al progetto;

- in data 28/04/2016 il Servizio Ingegneria - Reti e Infrastrutture ha espresso il proprio nulla osta relativamente allo schema riguardante la mobilità interna al comparto richiesto quale integrazione agli elaborati di PRU, esplicitando alcune prescrizioni che sono risultate ottemperabili in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione;
- in data 19/09/2016, è stato convocato un ulteriore gruppo di lavoro con i servizi interni competenti: Servizio Politiche per il protagonismo responsabile e la città intelligente, rappresentato dagli Architetti di Quartiere e il Servizio Politiche per l'Economia Solidale Housing Sociale e Intercultura dell'Area competitività e Innovazione Sociale, per sottoporli la nuova collocazione dei servizi pubblici costituiti dal Polo Territoriale Sociale e dalla Biblioteca dell'Ospizio, all'interno del PRU in spazi appositi che verranno ceduti gratuitamente al Comune da parte del soggetto attuatore e meglio localizzati nel fabbricato n.2 posto nel lotto 1 del PRU ;
- anche il Servizio "*Servizi alla Persona*" ha espresso parere favorevole in data 21/09/2016 sulla collocazione dei sopraccitati servizi e sulla planimetria distributiva di massima rimandando ad una seconda fase la definitiva soluzione logistica degli spazi indicati;
- in data 14/10/2016, il gruppo di lavoro (Servizio di Ingegneria – Reti e Infrastrutture e Servizio Ambiente) si è nuovamente riunito per l'esame della proposta della realizzazione del verde fuori comparto proposto dall'Amministrazione e consistente nella localizzazione di 760 nuove alberature da fornire e mettere a dimora come onere aggiuntivo a carico del soggetto attuatore che sono sfociate in due diverse opzioni che dovranno essere decise in sede di istruttoria del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;
- in data 27/10/2016 è stata pertanto consegnata da parte del soggetto attuatore, apposita integrazione alla Relazione Finanziaria, contenente le stime relative alla piantumazione comprendente i costi delle piante, la loro messa a dimora, manutenzione per tre anni per garantirne l'attecchimento secondo un importo validato dal servizio Ingegneria Reti e Infrastrutture;
- in data 16/11/2016 gli allora servizi "*Politiche per il protagonismo responsabile e la città intelligente*" tramite l'ufficio degli architetti di quartiere ed il Servizio Ambiente, hanno espresso parere favorevole sugli aspetti ambientali inerenti le opere dentro e fuori comparto, convenendo anche di non procedere alla realizzazione di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale (ERS) destinando invece l'area prevista per tali opere, a verde pubblico e utilizzando la somma versata dal soggetto attuatore in luogo dell'urbanizzazione, per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale relativamente alla scuola per l'infanzia La Villetta, collocata in adiacenza al lotto oggetto di intervento, e al rione Don Pasquino Borghi prospiciente il medesimo lotto. In particolare, per quanto riguarda la riqualificazione del rione Don Pasquino Borghi, in un'ottica di miglioramento dell'aspetto ambientale del luogo, è stata segnalata la possibilità di procedere alla regolarizzazione degli orti attualmente presenti nel quartiere sprovvisti di autorizzazione, ed eventualmente ad una loro migliore collocazione;
- la soluzione infine prospettata prevede che il soggetto attuatore localizzi e predisponga gli orti nel Parco degli ippocastani, ora denominato Parco Campo di Marte 2;
- a seguito di incontri il 07/07/2017 sono state presentate le copie aggiornate degli elaborati con integrazione della Relazione idrogeologica per ottemperare a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1300/2016 ed è stato redatto il referto per l'adozione PG.n. .114554 del 11.09.2018

Dato atto infine che:

- relativamente alle previsioni e alle norme di attuazione del POC nel corso dell'anno 2020, i soggetti attuatori di tre PUA ricompresi nel POC 2014-2019 e succ. prima variante, il cui iter non si era concluso entro il periodo di validità del POC stesso, hanno proposto ricorsi al Tar di Parma invocando l'illegittimità dell'art.5 delle NTA del POC che 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:*

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."

- il TAR Parma si è tuttavia pronunciato dichiarando illegittimo l'art.5 delle NTA del POC e dunque accogliendo i ricorsi proposti dagli attuatori sopracitati con le sentenze n.191/2022, n. 200/2022, n. 201/2022 esecutive ai sensi di legge poiché il Consiglio di Stato, con successive ordinanze cautelari, ha respinto le domande proposte dal Comune volte ad ottenere la sospensione dell'esecutività delle sentenze impugnate.

- con delibera di Giunta comunale ID. 206 del 13.10.2022 l'Amministrazione ha ritenuto di dare seguito alle suddette sentenze e pertanto in ragione: della esecutività delle stesse; dell'intervenuto annullamento della disciplina di cui all'articolo 5 e per evidenti ragioni di parità di trattamento e di equità sostanziale, ha ritenuto sussistenti i presupposti per riattivare i procedimenti volti alla approvazione non solo dei PUA dei ricorrenti ma anche di altri PUA/PRU che si ritrovavano nelle medesime condizioni quali: il PRU_IP-6 Ospizio , la 3^ variante al PUA BARAGALLA , il PUA ASP_N1-5A "Mancasale" ed il PPC ASP N1.17, posto che per questi, pur non avendo i soggetti attuatori proposto impugnativa avverso gli atti della Amministrazione, versano in stadi procedurali sostanzialmente identici a quelli dei PUA in relazione ai quali si è pronunciato il Tribunale Amministrativo Regionale;

Precisato che:

con lettera PG n. 271447 del 23.11.2022 è stata dunque data comunicazione al soggetto attuatore del PRU IP-6 dell'intenzione di riattivare l'iter tecnico amministrativo per procedere all'adozione della variante PRU_IP-6 Ospizio per doverosa esecuzione del provvedimento giudiziale di cui sopra e per il soddisfacimento degli interessi pubblici che il piano comporta;

- nel corso del successivo iter procedimentale si è ravvisata peraltro un'ulteriore esigenza pubblica condivisa con gli assessorati alla Rigenerazione Urbana e Area Vasta e al Welfare, Bilancio, Sanità e Politiche e condivisa nell'ambito di un Percorso di coprogettazione promosso dall'Azienda Unità sanitaria Locale, allegato al presente atto, consistente nell'insediare, accanto alle unità immobiliari oggetto di cessione gratuita destinate a Biblioteca a Polo territoriale, un ulteriore spazio costituito da un'unità immobiliare di circa 300 mq adiacente a quelle, da avere poi in locazione da

parte del soggetto attuatore a fabbricati ultimati e agibili e che verrà destinata a Casa della della comunità di Reggio est

Ritenuto dunque che:

- anche a seguito dell'ultima richiesta accolta dal soggetto attuatore, la nuova configurazione della variante PRU_IP-6 Ospizio, da attuarsi come PUA d'iniziativa pubblica, soddisfi diversi interessi pubblici attraverso la riqualificazione e la rigenerazione dell'ambito nel suo complesso, l'abbattimento di una quota consistente di superficie complessiva rispetto a quanto precedentemente approvato e la realizzazione di unità immobiliari in cessione gratuita al patrimonio comunale quali dotazioni territoriali ex art. A-26 della L.R.20/00 che ospiteranno la nuova Biblioteca di quartiere e gli uffici del Polo dei servizi territoriali, nonché per il contributo a realizzare opere di riqualificazione dell'adiacente quartiere Don Borghi;
- il PRU prevede infatti le seguenti opere infrastrutturali territoriali da realizzare a cura del soggetto attuatore dentro e fuori comparto, come previsto nello schema di convenzione allegato, fra le quali:
 - la realizzazione della rotatoria tra Via Emilia e via Doberdò e razionalizzazione degli accessi;
 - la realizzazione di servizi (biblioteca e polo territoriale sociale);
 - la riqualificazione lungo il perimetro dell' ambito dell'asse via Emilia;
 - la riqualificazione del marciapiede di via 1° Maggio;
 - la realizzazione della rete metallica a confine del comparto sud verso il campo da calcio esistente;
 - la fornitura di n° 760 piante come dotazione ambientale;
- l'intervento si inserisce in modo coerente nel contesto paesaggistico/ambientale esistente considerato il mantenimento delle essenze di pregio e l'abbattimento delle essenze pericolose per la pubblica sicurezza e ormai compromesse; il disegno del parcheggio è stato previsto in modo tale da mascherare il più possibile la vista delle automobili e in modo da diminuire al massimo la radiazione solare riflessa dalle superfici pavimentate;

Dato atto inoltre che:

- a seguito dei numerosi incontri con i progettisti e il soggetto attuatore, sono stati modificati alcuni elaborati della variante al PRU rispetto a quelli allegati all'istanza PG.n. 52315 del 02/11/2015 per adeguarli alle ultime richieste dell'amministrazione comunale;
- la variante al PRU è dunque costituita dai seguenti elaborati, così come modificati e integrati come meglio illustrato nella rassegna e nel referto istruttorio redatto del servizio Rigenerazione e Urbana in atti al PG.n. 187782 del 24.07.2023, elaborati che sono stati nuovamente inviati con pec dal progettista incaricato in data 18/20.07.2023 ed acquisti ai seguenti PG.n. 184358-184355-184349-184362-184365-184366-186474/2023:

Elaborato 1) Estratti degli strumenti urbanistici vigenti relativi all'area di intervento;

Elaborato 2) Planimetria catastale ed elenco delle proprietà (All. 1 all'Atto di Accordo), Estratti catastali;

Elaborato 3) Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda ai sensi della normativa vigente in materia, con riferimento agli aspetti fisici del territorio e la verifica delle condizioni di pericolosità locale, adeguate all'atto di indirizzo e coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione Regionale n. 112 del 02/05/2007;

Elaborato 4) Confronto tra il Piano Particolareggiato 2006 e lo Stato di Progetto in variante Planimetria Giallo/Rosso e Profili. Tabella 1: raffronto dati P.P. approvato e i dati in progetto

Elaborato 5) Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento

Elaborato 6) Stato di fatto contenente fra l'altro il rilievo del verde esistente e delle costruzioni e dei manufatti di qualunque genere esistenti con l'indicazione delle destinazioni d'uso; viabilità e toponomastica. La tavola riporta l'indicazione di tutte le essenze legnose, del relativo diametro e dello stato di salute delle stesse, evidenziando in particolare gli alberi monumentali tutelati ai sensi della L.R. 2/1977.

Elaborato 7) Documentazione fotografica del terreno con planimetria dei punti di vista;

Elaborato 8) Planimetria quotata. Planimetria di progetto debitamente quotata planimetricamente, con quote di raffronto con quelle di rilievo, con indicato l'inserimento nel contesto e i percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC; strade e piazze debitamente quotate, individuazione dei percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto; spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) e servizi centralizzati; spazi di parcheggio pubblici, con indicazione di quelli riservati ai disabili; spazi di parcheggio biciclette; ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle fermate dei mezzi di trasporto; numerazione dei lotti, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati;

Elaborato 9) Parcheggi pubblici P2 e pertinenziali P1-Pianta piano terra e interrato
Tabella 2: Dimostrazione della quantità di parcheggi pubblici P2 e parcheggi pertinenziali P1

Elaborato 10) Permeabilità -TAB.3 : Quantificazione delle aree permeabili

Elaborato 11) Planivolumetrico 1:1000

Elaborato 12) Tipologie Edilizie: Pianta piano interrato 1:500

Elaborato 13) Tipologie Edilizie: Pianta piano terra 1:500

Elaborato 14) Tipologie Edilizie dei fabbricati privati - sezioni e profili in scala 1:500.

Elaborato 15) Tipologie Edilizie Biblioteca e Polo Territoriale - sezioni e profili in scala 1:200.

Elaborato 16) Viste Prospettiche

Elaborato 17) Bipartizione Verde Pubblico - Aree Edificabili – Tabella 5: Quantificazione Verde Pubblico e aree edificabili - Regime di proprietà aree private, private di uso pubblico e pubbliche in progetto Tabella 6: Quantificazione aree private, private di uso pubblico e pubbliche in progetto - Individuazione del primo stralcio funzionale.

Elaborato 18) Planimetria di progetto preliminare del verde con individuazione delle essenze esistenti da mantenere in loco, da abbattere e quelle di nuovo impianto.

Elaborato 18.1) Planimetria di progetto preliminare del verde con indicazione delle essenze di nuovo impianto

Elaborato 19) Planimetria con segnaletica stradale di progetto -Schema della viabilità

Elaborato 20) Schema degli impianti tecnici: acquedotto, gas, teleriscaldamento, fognatura, energia elettrica e rete telefonica, piazzole per la raccolta dei rifiuti e modalità di allacciamento alle reti pubbliche,

Elaborato 21) Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica

Elaborato 22) Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano

Elaborato 23) Relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC e Relazione sulla previsione di spesa occorrente per le dotazioni degli insediamenti necessarie al servizio dell'insediamento unitamente al Capitolato Descrittivo Preliminare e Relazione sulla previsione della spesa delle Attrezzature di interesse collettivo (biblioteca e Polo Territoriale)

Elaborato 24) Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale

Elaborato 24.a) Calcolo Carbonzero - integrazioni

Elaborato 25) Relazione Idraulica

Elaborato 26) Scheda Tecnica asseverata - Tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva (DE e Capacità insediativa massima), le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile e area permeabile, quantificazione delle aree da cedere per le dotazioni degli insediamenti nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico, numero degli abitanti o degli addetti insediabili;

Elaborato 27) Schema di convenzione urbanistica aggiornata con pec PG.n.186474 del 20.07.2023

Elaborato 28) Documentazione di Impatto Acustico (DMA) e Valutazione di Clima Acustico

Elaborato 28.i) Documentazione di Impatto Acustico (DMA) e Valutazione di Clima Acustico integrazioni come convenuto con l'ufficio scrivente a seguito di confronto con Servizio Ambiente competente

Elaborato 29) Piano di valorizzazione commerciale

Elaborato 30) Verifica della Potenzialità archeologica-Relazione

Elaborato 31) Relazione Preliminare del verde

Elaborato 32) Particolari delle recinzioni lungo il confine Sud del comparto

Dato atto infine che:

- la suddetta variante al PRU IP-6 è conforme agli strumenti urbanistici generali del Comune vigenti alla data di presentazione del PRU (PSC, RUE e POC) e al Piano Urbanistico Generale della L.R.24/2017 che, adottato in data 08.05.2022, è stato successivamente approvato in data 08.05.2023 con deliberazione consiliare ID n. 91 ed entrato in vigore il 21.06.2023 a seguito di pubblicazione sul BURERT;

- il vigente strumento urbanistico generale PUG, disciplina il PRU all'elaborato SQ-D11 *indirizzi disciplinari*, nella scheda speciale di intervento di cui all'art.17_ del titolo 163 "*sistema dei piani da completare*"_scheda 36 e all'elaborato SQ.D2;

- lo schema di convenzione, inviato in data 20/07/2023 con pec PG. 186474 è stato aggiornato sia in merito alle verifiche di cui al "*Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica*" e relativo addendum, P.G. n. 55969/2015 stipulato il 19/11/2015 tra la Prefettura ed il Comune di Reggio Emilia, sia in riferimento agli obblighi del soggetto attuatore nei confronti del Comune per le dotazioni territoriali e i relativi computi di spesa.

Rilevato infine 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'adozione della variante al PRU in argomento avente valenza di piano d'iniziativa pubblica, la competenza è della Giunta comunale in quanto tale strumento attuativo è conforme agli strumenti urbanistici generali vigenti come sopra descritto;

- a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana, arch. Elisa Iori, la presente deliberazione non necessita di apposizione del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 in quanto la fase di adozione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente posto che la presente deliberazione costituisce l'avvio di un procedimento complesso che richiede una successiva fase di approvazione previa acquisizione di pareri e osservazioni previsti dalla legge;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dalla Dirigente del Servizio interessato, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18.8.00 n.267 ed allegato in calce alla presente proposta di deliberazione.

Richiamati:

- l'art.79 ultimo comma della L.R. n. 24/2017: " *i programmi di riqualificazione urbana in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono ultimati secondo quanto previsto dalla legge regionale n.19 del 1998*";

- l'art. 4, comma 4 , lett.d) della L.R. n. 24/2017 secondo il quale: " *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 3 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; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana).*

Visti infine:

- l'art.48 del D.Lgs. 18.8.00 n.267;

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

- la legge regionale n.20/2000 ed in particolare gli articoli 5-31-35;

- l'art. 5 della L.R.19/1998;

- la legge regionale n. 24/2017;

DELIBERA

1) di adottare, la variante al Programma di Riqualificazione Urbana denominato PRU IP-6 "OSPIZIO", da attuarsi come piano d'iniziativa pubblica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.4 della L.R. 24/2017 dando applicazione all'art.31 comma 4 e 35 della L.R.20/2000 e 5 della L.R.20/2000, in ragione dei prioritari interessi pubblici sussistenti nell'attuazione del PRU e coerentemente alle disposizioni di cui alla delibera di Giunta Comunale ID.n.206/2022. La variante è costituita dagli elaborati grafici e descrittivi elencati in premessa, allegati alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale e acquisiti agli atti al PG.n.184358-184355-184349-184362-184365-184366 e PG.n.186474/2023;

2) di dare mandato al servizio competente di procedere al deposito del presente strumento urbanistico attuativo e di reperire tramite conferenza dei servizi, i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

3) di dare atto altresì che per l'approvazione della variante al PRU verrà seguito il procedimento cui all'art.35 comma 1 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e che la procedura di deposito, pubblicazione e consultazione prevista ai fini della valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 comma 6 della medesima legge sarà sostituita dalle procedure di pubblicazione della variante al PRU e che i relativi elaborati verranno pubblicati sul sito: <http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/e> all'albo

pretorio online.

4) che si provvederà ad attivare le procedure di pubblicità, trasparenza e partecipazione previste dall'art. 35 della Legge Regionale n. 20/2000 e dalla LR 24/2017 e del Decreto legislativo 33/2013.

Ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano