



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **108**

in data **09/05/2024**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventiquattro** addì **09 - nove** - del mese **maggio** alle ore **16:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

**CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO PRU IP-6 "OSPIZIO" ADOTTATA CON DGC ID.N. 172 DEL 27.07.2023.**

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

Presiede: **VECCHI Luca**

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

-con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 172 del 27.07.2023, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata adottata, la variante al Programma di Riqualficazione Urbana (PRU) denominato "PRU\_IP-6 OSPIZIO", come da proposta presentata dal soggetto attuatore CONAD Centro Nord s.c in data 03/11/2015 al PG.n. 52315 da attuarsi come piano d'iniziativa pubblica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.4 della L.R n. 24/2017 dando applicazione agli articoli 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 recante: "*Determinazioni in merito alle sentenze del TAR Parma nn,191/200/201 del 01.07.2022 e alle ordinanze del Consiglio di Stati n.4559-4560-4561/2022 (Reg.prov.cau)*";

- l'area denominata "Ospizio", localizzata ad est del Centro Storico, lungo via Emilia Ospizio, 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, era stata individuata dalla DCC 30831/87 del 15/12/1999 che dava attuazione alla L.R. 19/1998 "*Norme in materia di Riqualficazione Urbana*" come ambito del territorio comunale urbanizzato da assoggettare a riqualficazione urbana da attuarsi tramite Programmi di Riqualficazione Urbana;

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 18745/218 del 09/10/2006 era dunque 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, l'area identificata catastalmente al Foglio 175, mappali 71, 286, 397, 400 e 401 destinati a verde pubblico, sulla quale ha poi realizzato un edificio destinato a servizi e attrezzature comuni per anziani;

### Premesso inoltre che:

- con il successivo strumento urbanistico generale, Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati ai sensi della L.R.20/2000, ed entrati in vigore il 25/05/2011, il PRU è stato individuato alla Tavola P6 come ambito urbano consolidato di tipo AUC 2: "*Tessuto in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti*" la cui disciplina normativa è stata riportata all'art. 4.2 e 5.4 delle Norme di Attuazione del PSC;

- l'art.4.2.1 al comma 10 delle suddette norme 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 approvato e convenzionato, 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; la variante, sebbene istruita non ha poi avuto seguito 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 PRU in argomento nel frattempo è stato inserito nella prima variante al Piano Operativo Comunale (POC) adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale ID.n.52 del 17/03/2014 e successivamente 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;

- la variante al POC ha modificato sostanzialmente il *PRU denominandolo IP-6 Ospizio* (art.9 NA POC ed l'elaborato PO.1.2), al fine di ridurne la capacità edificatoria e conformare la disciplina delle funzioni insediabili nel PRU al PSC, con particolare riferimento alle funzioni di servizio (prevedendo nello specifico, 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 1<sup>a</sup> 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 della variante sostanziale al PRU\_IP-6 che, debitamente istruita, è stata adottata come detto in premessa, in data 27.07.2023 con Delibera di Giunta Comunale ID.n. 172 coerentemente alle decisioni prese dalla Giunta Comunale in data 13.10.2022 con delibera ID. 206;

- la suddetta variante al PRU IP-6 risultava conforme agli strumenti urbanistici generali del Comune vigenti alla data di presentazione del PRU (PSC, RUE e POC) nonché al Piano Urbanistico Generale (PUG) della L.R.24/2017, adottato in data 08.05.2022, 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 dunque il PRU IP-6 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;

**Rilevato che:**

- a seguito dell'adozione da parte della Giunta Comunale in data 27.07.2023 con deliberazione ID n. 172 e coerentemente alle disposizioni di cui alla delibera della Giunta ID.n.206/2022, la variante al PRU è stata depositata con atto PG.n. 198431 del 09.08.2023 presso il Servizio Rigenerazione Urbana per 60 giorni interi e consecutivi - precisamente dal 16.08.2023 al 16.10.2023 compreso e che dell'avvenuto deposito, è stata data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio online, sul sito Internet dedicato e sul BURERT n.237 del 16.08.2023;

- parallelamente è stata convocata, con atto P.G. n. 203584 -203637 del 21.08.2023, 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 la variante al PRU in argomento;

- durante il periodo di deposito sono pervenute le seguenti 4 osservazioni di cui si darà conto nella relazione di controdeduzioni alla presente variante e precisamente:

A) osservazione acquisita al PG.n 231033 del 02/10/2023 presentata da E. V.;

B) osservazione acquisita al PG.n 237309 del 10/10/2023 presentata da CONFCOMMERCIO;

C) osservazione acquisita al PG.n 242887 del 17/10/2023 redatta dal gruppo "Ecologia Integrale RE" in collaborazione con "R.E.C.A.RE", e presentata dall'Associazione Rurali Reggiani.

D) osservazione acquisita al PG.n 2023/0242892 del 17/10/2023 dall'Associazione Reggio Emilia in Comune e presentata da G.G.

**Dato atto che:**

- a seguito della Conferenza dei Servizi sono pervenuti i seguenti pareri e comunicazioni:

- parere delle Ferrovie Emilia-Romagna srl, in atti al PG. n. 209599 del 31.08.2023, in cui si prende atto che la Variante al PRU interessa aree che risultano ubicate a una distanza superiore a 30 metri dalla rotaia più vicina e quindi all'esterno della fascia di rispetto ferroviaria di cui al DPR n. 753/80 art.49 e non risulta interessare aree ferroviarie in gestione a FER, che dunque non ha titolo e competenze per esprimere il parere di merito sull'intervento da realizzare;

- parere favorevole di ARPAE\_ Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, PG.n. 211873 del 05.09.2023 e seguenti fino al PG.n.29892 del 01.02.2024 (suo prot..17118 del 29/01/2024) purché siano rispettate le prescrizioni vi impartite relativamente all'inquinamento acustico;

- comunicazione di Snam Rete Gas, Centro di Reggio Emilia, in atti al PG.n. 214643 del 09.09.2023 che segnala che le opere ed i lavori in progetto non interferiscono con impianti di proprietà di Snam Rete Gas;

- nulla osta dell'Aeronautica Militare, Comando 1^ Regione Aerea, in atti al PG.n. 22246 del 20/09/2023 relativamente agli aspetti demaniali di interesse della F.A.;

1. parere di E-Distribuzione S.p.a. in atti al PG.n. 223141 del 21.09.2023, che ha inviato le tavole aggiornate delle reti elettriche 15 kV necessarie per soddisfare la futura elettrificazione del comparto in progetto richiedendo che il progetto venga aggiornato sia per adeguare l'elaborato del 2015, sia per integrare l'intervento al piano di investimenti PNRR che consentirà l'aumento della resilienza della rete elettrica nel comune di Reggio Emilia;

- comunicazione della Regione Emilia-Romagna, Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni, in atti del Comune di Reggio Emilia in atti al PG. n. 223533 del 21/09/2023, che rileva di non avere per legge, competenze da esprimere nel procedimento in esame;

- parere favorevole di IRETI, in atti al PG.n. 230797 del 02.10.2023 relativamente alla fattibilità delle opere fognarie previste nel PRU e segnalando che il futuro progetto edilizio dovrà essere redatto conformemente alle specifiche tecniche aggiornate di IRETI;

- parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale, di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, in atti al PG.n. 125193 del 10/10/2023, favorevole a condizione che sia rispettato quanto segue:

1. *Gli spazi verdi ed parchi urbani attrezzati siano mantenuti in buone condizioni di qualità, pulizia e manutenzione ponendo particolare attenzione alla tipologia dell'arredo urbano accessibile anche alle fasce deboli della popolazione, l'insieme di tali funzioni è un attrattiva dal punto di vista sociale.*

2. *Le essenze erbacee, arboree e arbustive da piantumare dovranno avere una spiccata 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 bioclimatico che attualmente caratterizza il nostro territorio senza la necessità di trattamenti fitosanitari specifici e soprattutto esemplari arborei poco idroesigenti.*

*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...).*

3. *Tutti gli innesti / intersezioni con gli altri assi viari (rotatoria) dovranno prevedere corsie privilegiate (e relativa segnaletica) in sicurezza per le utenze deboli.*

4. *Dovrà essere prevista una zona dedicata al parcheggio delle biciclette.*

5. *All'interno della zona del supermercato dovrà essere evidenziata un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti, si ricorda che deve essere recintata, su pavimentazione lavabile e disinfettabile.*

6. *Ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi ed*

*interventi edilizi con piani interrati o seminterrati) 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”.*

*Nel parere si ricorda inoltre 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;*

- parere di massima favorevole del Ministero dell'Interno, Comando Provinciale Vigili del Fuoco, in atti al PG.n. 17185 del 17/10/2023, fermo restando l'attivazione delle procedure di Prevenzione Incendi di cui al DPR n. 151/2011, secondo le modalità previste dal DM 07/08/2012;
- parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, in atti al PG.n. 248042 che relativamente ai soli aspetti di tutela archeologica conferma il precedente parere espresso nel 2014 in sede di POC ritenendo necessario acquisire le verifiche archeologiche preliminari, nella forma di sondaggi a campione nell'area tali da poter documentare la stratigrafia presente nell'area di progetto;
- parere del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, in atti al PG.n. 252392 del 26/10/2023 favorevole nella fase urbanistica per la realizzazione del PRU;
- nulla osta n.533-23 del Ministero della Difesa \_ Comando Militare esercito Emilia Romagna in atti al PG.n. 301272 del 15.12.2023;
- parere di TERNA Rete Italia spa - Rete di trasmissione nazionale, in atti al PG.n. 41503 del 15.02.2024 che chiede che venga costituita servitù di uso pubblico inamovibile a favore di E-Distribuzione per il passaggio di linea elettrica interrata.

#### **Dato atto anche che:**

- la Provincia di Reggio Emilia, Servizio Pianificazione Territoriale, nell'ambito della conferenza dei servizi con nota PG. 213894 del 7.09.2023 ha richiesto integrazioni segnalando la necessità di aggiornare e rendere coerenti tra loro gli elaborati progettuali della proposta di PRU , al fine poi di poter esprimere il parere di propria competenza;
- con pec PG.n. 257711–257720 del 06.11.2023 il soggetto attuatore a mezzo dello studio di professionisti incaricati della progettazione della variante al PRU ha inviato l'aggiornamento degli elaborati descrittivi e grafico/progettuali, a seguito delle richieste di integrazione espressa sia dalla Provincia di Reggio Emilia e dagli altri Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi, di cui all'art. 35, comma 4 della L.R. 20/2000;
- con nota inviata tramite pec PG.n. 289943 del 07/12/2023 e con successivo invio PG n. 29892 del 01.02.2024 il servizio Rigenerazione Urbana ha dato riscontro alla Provincia inviando gli elaborati integrati della variante e con la medesima nota trasmetteva i primi pareri espressi dagli Enti e Autorità competenti e le integrazioni pervenute;
- In data 21/02/2024 con nota PG 4940 del 21/02/2024, il Comune ha completato la trasmissione degli elaborati integrativi richiesti per l'espressione del parere della Provincia sia in adempimento a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 1677/2005 “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 di assoggettabilità o meno a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano in argomento;
- con comunicazione P.G. n. 71791 del 21.03.2024 il servizio Pianificazione della Provincia ha inviato dunque il Decreto del proprio Presidente n. 33 del 21.03.2024 comprensivo del Rapporto istruttorio ARPAE – SAC allegato al Decreto, in cui si prevede di escludere, ai sensi dell'art. 5 L.R.

n. 20/2000 e art. 12 comma 4 del D.Lgs. 152/2006, la variante al "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

- la Provincia con il decreto di cui sopra, ha formulato tre osservazioni riportate nella Relazione di Controdeduzione (di cui all'allegato A) in merito alla conformità della Variante al Programma di Riqualificazione urbana denominato "PRU IP-6 OSPIZIO" con valenza di PUA di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. n. 20/2000 ed infine ha espresso parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008;

#### **Dato atto infine 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 adottati in Giunta Comunale per adeguarli alle richieste emerse in sede di Conferenza dei servizi, con particolare riferimento alle osservazioni provinciali come da pec PG.n.285260 del 04.12.2023 con la quale è stato aggiornato l'elaborato 29 "Piano di valorizzazione commerciale";

- in data 07.05.2024 con pec P.G. n.123740-123745-123757 sono stati consegnanti l'elaborato 16\_viste prospettiche, l'elaborato 33\_dichiarazione di Sintesi ove si conferma che in sede di progettazione esecutiva verranno ottemperate tutte le condizioni e prescrizioni espresse dai diversi enti in sede di conferenza di servizi, nonché lo schema di convenzione (elaborato 27) contenente anche l'impegno a costituire servitù di uso pubblico inamovibile a favore di Terna per il passaggio di linea elettrica interrata come da sua richiesta nel parere in atti al PG.n. 41503/2024;

- in data 07.05.2024 è stata dunque completata da parte del Servizio Rigenerazione Urbana l'istruttoria tecnica come da referto e relazione in atti al PG.n.124134 di controdeduzione alle osservazioni dei privati, della Provincia e riscontro ai pareri pervenuti che precisa che le prescrizioni impartite saranno ottemperate nella fase di presentazione del Permesso di costruire delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, del verde pubblico e dei fabbricati.

#### **Ritenuto dunque che:**

- 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;
  - il prolungamento dell'area destinata a parcheggio pertinenziale della scuola per l'infanzia "La Villetta" fino alla connessione con il nuovo ingresso al comparto da Via I Maggio da verificarsi in sede attuativa;
  - è inoltre previsto che accanto alle unità immobiliari oggetto di cessione gratuita al Comune destinate a Biblioteca a Polo territoriale, il soggetto attuatore conceda in locazione all'ASL un ulteriore spazio costituito da un'unità immobiliare di circa 300 mq da destinare a Casa della della comunità di Reggio est in modo da rafforzare i servizi territoriali sanitari anche in quella parte della città a seguito del percorso condiviso tra 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,
- 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 da diminuire al massimo la radiazione solare riflessa dalle superfici pavimentate;
- il progetto di variante al PRU è stato esaminato dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio che ha espresso parere favorevole nella seduta del 29.04.2024 verbale n.6, che ha suggerito di valutare attentamente l'immissione dei mezzi di approvvigionamento merci al fine di non incidere negativamente sul traffico stradale della via Emilia;
  - in particolare sono state illustrate alla Commissione anche le controdeduzioni alle osservazioni pervenute così come si evince dalla Relazione di Controdeduzione alle osservazioni e al decreto Presidenziale n. 33 del 21/03/2024, redatta dal medesimo Servizio ed allegata al presente provvedimento sotto la lett.A) alla quale si rimanda in toto per le puntuali risposte alle osservazioni presentate;
  - la variante al PRU è dunque costituita dai seguenti elaborati, così come modificati e integrati ed inviati con pec dal progettista incaricato in data 25.04.2024 al PG.n 113934 e successiva pec PG.n.123740-123745-123757 del 07.05.2024:

Elaborato 1) Estratto degli strumenti urbanistici vigenti relativi all'area di intervento (cartografia e norme);

Elaborato 2) Estratto catastale da Sister e visure 1.2000

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 1:1000

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 1:500

Elaborato 6) Stato di fatto contenente fra l'altro il l'indicazione delle essenze legnose, rilievo del verde esistente e delle costruzioni e dei manufatti di qualunque genere esistenti con l'indicazione delle destinazioni d'uso; viabilità e toponomastica. 1:500

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

Elaborato 8) Planimetria di progetto in scala 1:500 quotata planimetricamente e altimetricamente.

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, 1:1000

Elaborato 10) Permeabilità -TAB.3 : Quantificazione delle aree permeabili 1:1000

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 – e individuazione primo stralcio funzionale 1:1000  
Elaborato 18) Planimetria di progetto preliminare del verde con individuazione delle essenze esistenti da mantenere in loco, da abbattere e quelle di nuovo impianto. 1:500  
Elaborato 18.1) Planimetria di progetto preliminare del verde con indicazione delle essenze di nuovo impianto 1:500  
Elaborato 19) Planimetria con segnaletica stradale di progetto -Schema della viabilità 1:500  
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, 1:1000  
Elaborato 21) Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica 1:1000  
Elaborato 22) Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano  
Elaborato 23) Relazione illustrativa contenente fra l'altro i confronti degli indici di progetto con le disposizioni del POC  
Elaborato 24) Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale (mobilità e sostenibilità sociale) sintesi non tecnica  
Elaborato 24.a) Calcolo Carbonzero - integrazioni  
Elaborato 25) Relazione Idraulica  
Elaborato 26) Scheda Tecnica asseverata  
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 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  
Elaborato 33) dichiarazione di sintesi

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

- nell'elaborato 1: "Estratto degli strumenti urbanistici vigenti relativi all'area di intervento" è rappresentata la Tavola dei vincoli del PSC 2011 con riferimento alle tavole P7.1.tutele paesaggistico ambientali e P7.2 vincolo di natura storico – culturale: relativo al tratto della Via Emilia che risulta essere una viabilità storica di rilievo provinciale (vedi PTCP).

#### **Precisato infine che:**

- lo schema di convenzione, come adottato con DGC ID.n. 172 del 27.07.2023 è stato ulteriormente aggiornato in data 07.05.2024 con pec PG.n. 123757, in riferimento ai pareri espressi in sede di Conferenza di servizi e alle specifiche risultanti dai confronti con il servizio Rigenerazione Urbana;

- in fase attuativa ovvero in sede di progettazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento e del verde pubblico, e nella realizzazione degli edifici dovranno essere osservate tutte le prescrizioni contenute nel decreto Provinciale e nei pareri delle Autorità e degli Enti ambientali e degli altri enti espressi in sede di conferenza dei servizi;

- la realizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche oggetto della convenzione saranno garantite da apposite fidejussioni bancarie o assicurative come risulta dallo schema di convenzione;

- una volta acquisite al patrimonio comunale in sede di convenzione del PRU o successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, le aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali come risultanti dall'elaborato 17 si procederà con apposito provvedimento dirigenziale alla loro valorizzazione ai sensi della L.133/2008;

- relativamente alla cessione gratuita a favore dell'amministrazione comunale dei locali destinati a Biblioteca e polo territoriale, si procederà al momento della costruzione degli edifici ad aggiornare l'allegato riguardante le operazioni immobiliari di competenza da allegare al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo all'esercizio finanziario di pertinenza;

#### **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'approvazione 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 le entrate derivanti dall'attuazione del PRU vengono contabilizzate in sede di rendicontazione mensile degli oneri da parte del servizio Rigenerazione Urbana;

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.

Visto il parere espresso dal Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000 comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

#### **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;
  - le precedenti deliberazioni ID.n. 172/2023 e ID.n.206/2022.
- Con voti unanimi palesemente espressi,

## **DELIBERA**

**1)** di controdedurre alle osservazioni presentate dai privati in atti ai PG.nn.231033 del 02/10/2023, PG.n. 237309 del 10/10/2023, osservazione PG.n. 242887 del 17/10/2023, osservazione PG.n. 242892 del 17/10/2023, così come risulta dalla relazione di controdeduzione redatta dal servizio Rigenerazione Urbana acquisita agli atti al PG.n.124134/2024 ed allegata al presente provvedimento sotto la lett.A);

**2)** di rispondere motivatamente alle tre osservazioni formulate dalla Provincia e contenute nel Decreto della Provincia di Reggio Emilia n.33/2024, così come risulta dalla relazione di controdeduzione allegata al presente provvedimento sotto la lett.A);

**3)** di dare atto che con il sopracitato Decreto la Provincia di Reggio Emilia, ha escluso, ai sensi dell'art.12 comma 4 del D.lgs.152/2006, il PRU IP-6 "OSPIZIO dalla valutazione ambientale Strategica (VAS) di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso decreto;

**4)** di approvare, di conseguenza, la variante al Programma di Riqualficazione 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 in applicazione dell'art.31 comma 4 e 35 della L.R.20/2000 e 5 della L.R.20/2000, e come adottata con DGC ID.n. 172/2023, 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, costituita dagli elaborati elencati in premessa, e acquisiti agli atti ai PG.n. 113934-123740-123745-123757/2024 parte integrante del presente atto anche se non materialmente allegati ma conservati agli atti del servizio Rigenerazione Urbana e visibili al link:

[https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/pru/pru\\_ip-6-ospizio-3/](https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/pru/pru_ip-6-ospizio-3/)

**5)** di approvare specificatamente lo schema di convenzione, allegato parte integrante del presente atto sotto la lett. B), dando mandato alla Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana in rappresentanza del Comune di Reggio Emilia, di procedere alla stipula della convenzione stessa, conferendole fin da 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;

**6)** di dare atto che in sede esecutiva dovranno essere osservate tutte le prescrizioni degli enti che si sono espressi in conferenza dei servizi, in particolare si richiamo i pareri espressi degli enti ambientali così come risulta anche dalla Dichiarazione di sintesi di cui all'elaborato 33;

**7)** di dare atto che una volta acquisite al patrimonio comunale in sede di convenzione del PRU, le aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali, si procederà alla loro valorizzazione ai sensi di legge L.133/2008.

**8)** di dare atto che costituisce allegato parte integrante del presente provvedimento la Sintesi non tecnica (elaborato 25) facente parte degli elaborati di ValSAT ai sensi dell'art.18 comma 4 della L.R.n.24/2017;

**9)** 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;

**10)** di pubblicare, ai sensi dell'art 39 del D.Lgs. 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: [https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/pru/pru\\_ip-6-ospizio-3/](https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/pru/pru_ip-6-ospizio-3/)

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**VECCHI Luca**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**GANDELLINI Dr. Stefano**