



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **262**

in data **12/12/2024**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventiquattro** addì **12 - dodici** - del mese **dicembre** alle ore **10:00** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 e DELL' ART.4 DELLA L.R. 24/2017, DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO ANS4_6a - SAN RIGO, IN ATTUAZIONE DELLA RELATIVA SCHEDA POC E IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA TAR N. 200/2022 e DELLA DGC ID. n.206 DEL 13.10.2022.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	NO
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
MAHMOUD Marwa	Assessore	SI
MIETTO Marco	Assessore	SI
NEULICHEDL Roberto	Assessore	NO
PASINI Carlo	Assessore	SI
PRANDI Davide	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI

Presiede: **DE FRANCO Lanfranco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENCO Dr. Donato Salvatore**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- gli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. n. 20/2000 e s.m.i., in vigore antecedentemente al Piano Urbanistico Generale (PUG) previsto dalla L.R. n. 24/2017 erano: il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il 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 e il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17.03.2014, ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. 119 del 23.04.2014. All'interno del POC era stato inserito e programmato l'ambito denominato "ANS4_6A in loc. SAN RIGO";
- tale ambito denominato era individuato nell'elaborato P6 del PSC in parte come ANS4 (aree che nel PRG 2001 erano classificate come 'Ta') e in parte ANS5 (aree che nel PRG 2001 erano classificate come 'tessuti' della città consolidata ed edificabili per intervento diretto") di cui agli artt.4.5-5.6 delle NTA di PSC e identificate puntualmente all'elaborato P4.1c - "*Ambiti di nuovo insediamento*" e già destinato dal previgente strumento urbanistico generale (PRG 2001) come area di trasformazione integrata (Ti) non attuata;
- il POC, come previsto dall'art.30 della L.R. n.20/2000, programmava per il quinquennio 2014-2019 alcuni interventi privati di organizzazione e trasformazione del territorio da attuarsi o come Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o come progetti planivolumetrici convenzionati (PPC), previa stipula di appositi atti di accordo ex art.18 della L.R. n.20/2000 e s.m.;
- in data 21/05/2014 con atto Notaio dott.sa Anna Maria Tosi (rep. n.47006, racc.9077) era stato stipulato atto di accordo ex art.18 L.R. n.20/2000 e relativi allegati, tra cui la scheda norma dell'intervento, parte integrante del primo POC tra il Comune di Reggio Emilia e la società EDIL BELLI S.R.L. con sede in Quattro Castella (RE) Via Oberdan 1/5;

Premesso inoltre che:

- il POC, come previsto dall'art.30 della L.R. n.20/2000, era lo strumento che individuava e disciplinava gli interventi da realizzare nell'arco temporale di 5 anni, trascorso il quale cessavano di avere efficacia le previsioni di tale strumento non attuate;
- le Norme di Attuazione del POC all'art. 5 stabilivano che: "*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) ..omissis..

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 della cessazione di efficacia del POC decorso il periodo di 5 anni, era finalizzata a limitare gli interventi di trasformazione e riqualificazione territoriale a quelli immediatamente realizzabili in un contesto nel quale numerosi piani autorizzati dal PRG 2001 non erano ancora stati completamente attuati e, pertanto, con un significativo residuo edilizio ancora da realizzare;

- per effetto di tale scelta, ovvero della cessazione di efficacia del 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 stesso;

- in particolare, i soggetti attuatori degli interventi previsti nel POC, dopo la sottoscrizione degli atti di accordo ex art. 18 L.R. n.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 all'ambito *ANS4_6A in loc. SAN RIGO* ma l'iter funzionale all'approvazione del PUA non si è concluso nei termini di vigenza del POC.

Dato atto che:

- il soggetto attuatore dell'ambito "*ANS4_6a*", ricevuta la comunicazione PG n.203922 del 09.12.2020 di cessazione di efficacia del primo POC (23.04.2019), ha proposto ricorso al TAR Emilia Romagna sez. Parma RG. n.45/2021, in quanto a quella data, il PUA da loro presentato il 24.10.2015, non era stato depositato e approvato;

- il TAR sez. Parma in data 01.07.2022 ha pubblicato la sentenza n.200 con la quale ha accolto il suddetto ricorso per la mancata approvazione del piano in argomento entro i termini di validità del POC, avendo ritenuto illegittime per contrasto con l'art.30 della L.R. n.20/2000 e con la circolare della Regione Emilia-Romagna PG/2010/23900 del 1/02/2010 (punto 3.4.4), le relative Norme di Tecniche di Attuazione (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;

-.....- l'Avvocatura Comunale ha dato attuazione al mandato ricevuto con deliberazione di Giunta Comunale n. 146 ID. in data 28 luglio 2022, provvedendo ad impugnare avanti il Consiglio di Stato la Sentenza del TAR Parma n. 200/2022;

-.....- con ordinanza n.4560/2022 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;

-.....

-.....**Dato atto inoltre 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;

- - 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;

-.....- la sentenza n. 199/2022 pronunciata dal TAR Parma è, infatti, ad ogni effetto esecutiva ed è dovere di questa Amministrazione darne attuazione pur nelle more della decisione, da parte del Consiglio di Stato, del merito del ricorso in appello;

-.....- con delibera di Giunta Comunale ID. n.206 del 13.10.2022 si è dunque preso atto, tra le altre, della sentenza n.200 del 01.07.2022 e della successiva ordinanza cautelare e si è dato mandato al Servizio Rigenerazione Urbana per le motivazioni ivi riportate, di riattivare i procedimenti (a partire dall'ultimo atto antecedente i provvedimenti annullati dal TAR 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 ANS4_6a posto in località San Rigo;

-.....**Rilevato altresì che :**

-.....- a seguito dell'esecutività della sentenza n.200/2022 del TAR Parma il procedimento di approvazione del piano in argomento è stato dunque riattivato in data 21.10.2022 con pec PG. n.242970 inviata al soggetto attuatore EDIL BELLI S.R.L. e al progettista incaricato;

- **Considerato che:**

- la riattivazione del procedimento è avvenuta successivamente all'assunzione e adozione del nuovo strumento urbanistico generale (PUG) previsto dalla L.R. n.24/2017 (rispettivamente con delibere di Giunta Comunale del 07.10.2021 ID. n.178 e del Consiglio Comunale ID. n.79 del 23.05.2022);
- in data 8 maggio 2023 il PUG è stato infatti approvato con delibera di Consiglio Comunale ID. n.91 ed è entrato in vigore il 21 giugno 2023 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale;
- il PUA in argomento, dapprima eliso in sede di assunzione del PUG, è stato poi nuovamente inserito negli elaborati del nuovo strumento urbanistico alla luce della sentenza sopracitata con condivisione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) nella seduta del 03.11.2022 e dunque, è stato inserito nell'elaborato grafico SQ_D.2.1 - Disciplina delle trasformazioni (e correlati) mentre, per quanto riguarda la parte normativa, è stata inserita apposita scheda al Titolo 17 - Schede speciali di intervento dell'elaborato SQ_D.1 - Indirizzi disciplinari, che ha recepito, tra gli altri, anche il PUA ANS4_6a – via San Rigo, come disciplinato dagli strumenti urbanistici della L.R. n.20/2000.

-

Ripercorrendo dunque l'iter procedurale del Piano Urbanistico attuativo in argomento interrotto in data 09.12.2020 a seguito della scadenza quinquennale del POC 2014-2019 e ripreso in data 21.10.2022, si precisa che:

- il servizio Rigenerazione Urbana, alla luce delle nuove politiche di rigenerazione e contenimento dell'uso del territorio, ha concordato con il soggetto attuatore una rielaborazione dell'iniziale progetto presentato nel 2015 che prevede un numero di alloggi inferiori a quanto previsto dalla precedente soluzione progettuale del 2019 e dall'atto di accordo del POC;

- in data **04.05.2023** con pec PG. **n.115496-115498/2023** il soggetto attuatore ha dunque inviato una parziale nuova stesura del piano urbanistico che pur pienamente coerente con le indicazioni del POC e dell'atto di accordo e con le indicazioni fornite dal gruppo di lavoro istruttorio, recepisce le indicazioni degli uffici tecnici comunali e ripropone un piano

urbanistico con una inferiore realizzazione di superficie complessiva destinata all'uso residenziale;

- - tale modifica ai contenuti del piano non incide sui parametri urbanistici ed edilizi che caratterizzavano la prima stesura del piano e le trasformazioni ammissibili dagli strumenti urbanistici relativi (PSC, POC, RUE) come ribadito anche dal Settore Governo e Qualità del Territorio, Area Disciplina del Governo del Territorio, Edilizia privata e Legalità della Regione Emilia Romagna in data 05.01.2024 reg.PG.n. 7958.

-

- **Precisato che:**

- il progetto di piano interessa un ambito catastalmente individuato al fg. 233 mapp. 1211 (parte), 1212 (parte), 1213 (parte), 1267 (parte), 1299 e 1301, localizzato nel settore meridionale della città, a nord-ovest della frazione di San Rigo, in una zona caratterizzata da tessuti residenziali di recente formazione e buona qualità insediativa. Lo stesso risulta delimitato ad est da Via San Rigo, a nord ed ovest dal Territorio agricolo – Ambito di Rilievo Paesaggistico, a sud dal tessuto consolidato della frazione di San Rigo e da un insediamento produttivo, attualmente dismesso. Ad ovest dell'ambito è inoltre presente il canale "Fossa Marcia";

- l'ambito si sviluppa su una superficie territoriale di mq. 19.338 e prevede la realizzazione di 4.178 mq Superficie complessiva rispetto ai 5.128 mq Superficie complessiva previsti dal POC, di cui mq 3.680 per usi residenziali, mq 320 per Edilizia residenziale sociale (ERS) e mq. 178 per usi terziari, come risulta dall'elaborato progettuale denominata " Tav.4.1 – Planimetria generale – indici e quote", con verde pubblico in parte da realizzare (4.914 mq) e in parte da monetizzare (4.535 mq);

- il comparto sarà suddiviso in più lotti, caratterizzati da varie tipologie di alloggi (condominiali, unifamiliari, bifamiliari) e dotazioni ecologico-ambientali a verde sia pubblico che privato, che creano una cornice continua su tutto il perimetro del comparto di intervento;

- il progetto prevede la realizzazione di edifici residenziali per un numero di abitazioni nettamente inferiori a quanto previsto dal precedente piano presentato, allineati sull'asse est- ovest con tre ordini di allineamento, consentendo tra essi una permeabilità visiva che potrà spaziare da via San Rigo alla campagna retrostante, mantenendo varchi visivi verso il canale Fossa Marcia. Tale spazialità visiva sarà favorita dalla collocazione di alberature lungo la viabilità collocate sia nelle aree verdi dei parcheggi, sia nella aree private dei lotti;

- - l'accesso veicolare al comparto si attesta su via San Rigo per poi diramarsi al suo interno tramite una arteria a doppio senso di marcia, con banchina inerbata a nord della strada e una fascia alberata a sud, dove è previsto un percorso ciclo-pedonale. All'interno del comparto sono previsti percorsi pedonali e ciclo-pedonali che permettono l'accesso al comparto e il suo collegamento con via San Rigo.

-

- **Rilevato che:**

- in data **03/08/2023** con PG nn..194559 e 194566 e in data **27/10/2023** con PG n.252736, il soggetto attuatore, sulla base delle indicazioni richieste dal Servizio Rigenerazione Urbana ha consegnato gli elaborati del PUA aggiornati secondo le nuove indicazioni;
- la nuova stesura del piano è stata valutata positivamente dal Servizio Rigenerazione Urbana e con provvedimento del dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana R.U.A.D. n.2023 del 29.11.2023 è stato dunque autorizzato il deposito del Piano in argomento, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n.20/2000;
- il PUA è stato quindi depositato presso l'Archivio Generale per 60 giorni interi e consecutivi - precisamente dal **30.11.2023 al 29.01.2024** compreso e, dell'avvenuto deposito con atto P.G. n.281670/2023, è stata data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio online, e sul sito Internet dedicato;
- durante tale periodo non sono pervenute osservazioni da parte dei cittadini o altri soggetti interessati;
- parallelamente è stata convocata con atto P.G. n.283719 e 284196 del 01/12/2023, la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. n.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;
- per quanto riguarda la Conferenza dei Servizi Interna all'ente sono state tenute in debite considerazioni le risultanze emerse in sede di gruppo di lavoro istruttorio del 08/01/2019 composto dall'allora Servizio Mobilità, Servizio Ingegneria Reti e Infrastrutture e Servizio Ambiente riguardanti soprattutto gli aspetti viabilistici e la progettazione delle infrastrutture al servizio del nuovo insediamento;

Rilevato inoltre che:

- la Provincia di Reggio Emilia con comunicazione del 03.01.2024 in atti al PG.n.1023 ha interrotto i termini del procedimento della Conferenza dei Servizi, per acquisire documentazione integrativa in merito ai seguenti aspetti: approfondimento del rapporto ambientale per quanto attiene il rischio idraulico relativo al Reticolo secondario di pianura; aggiornamento della "relazione geologica e sismica"; elaborazione di un "Cronoprogramma" degli interventi; indicazione nella planimetria di progetto, della distanza del bacino di laminazione dal Canale Fossa Marcia; integrazione degli elaborati con il progetto di riqualificazione di Via S. Rigo, previsto dalla scheda di POC;
- il Servizio Rigenerazione Urbana ha provveduto a richiedere al soggetto attuatore una prima documentazione integrativa con comunicazioni pec PG.n.33095 in data 05.02.2024 e pec

PG.n.69171 del 19/03/2024, essendo nel frattempo pervenuti i pareri di alcuni Enti richiedenti altre specifiche integrazioni;

Dato atto che:

- sul progetto di Piano sono dunque pervenuti in sede di conferenza dei servizi, i pareri da parte degli Enti esterni e le cui rispettive considerazioni e controdeduzioni sono riportate nel referto del Servizio Rigenerazione Urbana datato 03.12.2024 PG.n. 303782, che si intende qui integralmente richiamato:

- MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO, Soprintendenza Archeologica Emilia Romagna – Bologna con parere del Prot.n.14101 del 31/12/2015 già acquisito sul PUA 2015, si è espressa favorevolmente;

- IREN – ACQUA REGGIO SRL con parere acquisito al PG n.102205 del 16/04/2022 e IRETI con parere acquisito al PG n.307371 del 22/12/2023 si sono espressi favorevolmente sulla fattibilità dell'intervento in fase urbanistica con precisazioni per la successiva fase attuativa;

- SNAM Rete Gas di Reggio Emilia con parere di acquisito al PG. n.285866 del 04/12/2023, ha precisato che i lavori non interferiscono con impianti di proprietà della Società;

- AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE, con nota PG n.121683 del 03/05/2024 ha espresso il proprio nulla osta in merito alla compatibilità idraulica della portata immessa dal lotto in progetto con quella del recettore Fossa Marcia;

- AERONAUTICA MILITARE COMANDO 1^REGIONE AREA con propria nota PG n.53263 del 01/03/2024 ha espresso il proprio nulla osta in quanto l'intervento non interferisce né con sedimi/infrastrutture intestati alla suddetta Forza Armata né con Servitù prediali o Militari (D.Lgs. 66/2010 art.lo 320 e segg.) a loro servizio;

- CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE ha espresso un primo parere in data 18.12.2023 al PG.n.303918 e successivamente con nota acquisita al PG n.102218 del 16/04/2024, ha rilasciato parere tecnico idraulico favorevole allo scarico di acque meteoriche di dilavamento;

- AUSL - AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE DI REGGIO EMILIA, DIPARTIMENTO DI SANITÀ PUBBLICA, SERVIZIO IGIENE E SANITÀ PUBBLICA con parere acquisito al PG n.105013 del 18/04/2024 ha richiamato le condizioni già espresse nel primo parere del 27.12.2023 PG n.309396, ritenendo che le criticità evidenziate potranno essere superate nel momento in cui verranno elencati gli usi ammissibili per il fabbricato produttivo dismesso, posto a sud dell'area d'intervento, ricadente in ambito definito dal PUG come Ambito da rifunzionalizzare (attività comunque non classificate come industrie insalubri secondo il D.M 5 settembre 1994);

- TERNA RETE ITALIA, con parere acquisito al PG n.152375 del 03/06/2024 ha segnalato che nell'area interessata dal suddetto intervento non sono presenti elettrodotti di sua competenza;

- ARPAE - AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE AMBIENTE ENERGIA EMILIA-ROMAGNA ha espresso parere favorevole, acquisito al PG n.4968 del 09/01/2024 con prescrizioni;

Precisato che:

- ai sensi dell'art.2 comma 8 bis della L.241/90 e s.m. si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle altre amministrazioni che erano state convocate con atto PG n. 283719 e 284196 del 01/12/2023 alla Conferenza dei Servizi e che non hanno espresso parere nei termini;

- la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 24/05/2023 (verbale n.7) ha espresso parere favorevole a condizione che le pavimentazioni pedonali siano permeabili;

- il Servizio Rigenerazione Urbana, alla luce delle diverse richieste emerse in sede di Conferenza, ha richiesto in più fasi al soggetto attuatore, le integrazioni documentali inviandole prontamente alla Provincia per la sua istruttoria tecnica;

- i pareri espressi dagli Enti e le integrazioni pervenute sono stati trasmessi all'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia in data 10.05.2024 con pec PG.n.130734 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 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. 174087 del 26/06/2024, il servizio Pianificazione della Provincia, visti i pareri dagli Enti ambientali e della Soprintendenza Archeologia Emilia-Romagna, ha inviato il Decreto del proprio Presidente n.114 del 21.06.2024, con il quale ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000, vengono formulate **2 osservazioni** al piano e precisamente:

osservazione 1: all'interno della scheda norma di POC, viene prevista la realizzazione di una quota minima di Superficie Complessiva da destinare ad usi complementari alla residenza, definita nella misura minima del 10% della SC (computata al netto della Superficie complessiva derivante da "delocalizzazioni"), con la possibilità di destinare tale quota di SC, invece che alla funzione terziaria, alla realizzazione di ERS. Al fine di portare a coerenza il piano attuativo con il POC si chiede di incrementare la quota di ERS prevista a progetto della percentuale sopraindicata;

osservazione 2, riferita allo schema di Convenzione urbanistica, si rileva che: in considerazione dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale LR 24/2017 (in particolare l'art. 4) la cui ratio, in merito alle tempistiche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, è garantire l'immediata attuabilità degli interventi programmati, si chiede di integrare l'art. 7 - "Validità della convenzione urbanistica e termini per gli adempimenti", riportando nello stesso i termini per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'avvio dell'attuazione degli interventi, tanto pubblici quanto privati, entro tempi ragionevoli e coerenti con l'entità dell'intervento programmato; nella stessa ottica, così come previsto inoltre all'art. 6 comma 1, lettera b) dell'Atto di Accordo ex art 18 della L.R.20/2000, stipulato in data 21/05/2014, si chiede di precisare che la stipula della Convenzione urbanistica dovrà avvenire entro 12 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA; relativamente all'area individuata come Verde pubblico, nella zona est del comparto, si chiede di riportare tra gli oneri a carico del Soggetto Attuatore, l'impegno ad arredare la stessa con attrezzature per la

fruizione, il riposo, la ricreazione ed il gioco così come previsto dall'art. 21 comma 4 del RUE e di riallineare conseguentemente tutti gli elaborati grafici e descrittivi;

- ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.Lgs 152/2006 D.lgs 152/2006 e s.m., viene escluso il PUA dalla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), in quanto non sono attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dalla sua attuazione, a condizione che sia osservato quanto indicato nelle considerazioni del decreto;

- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, acquisito il parere del 05.6.2024 della responsabile della Provincia in materia geologica, idrogeologica e sismica, si è espresso parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale.

Dato atto che :

- il progetto del PUA è stato aggiornato da ultimo in data 30.09.2024 con invio degli elaborati acquisiti ai PG.nn.243526-243536-243575 e in data 18.10.2024 con pec PG.n.259744 e infine in data 05.11.2024 con pec PG.n.275608 e in data 19.11.2024 PG.n.286694, per quanto riguarda lo schema di convenzione e la relazione tecnico finanziaria e computo metrico estimativo asseverato dal tecnico incaricato dalla società;

Considerato che:

- come si evince dal referto per l'approvazione Pg n. 303782 del 03.12.2024 rispetto a tutte le prescrizioni impartite dagli Enti, il progetto di piano, rispetto alla versione depositata, è stato aggiornato e modificato in relazione ai seguenti aspetti:

- in accoglimento dell'**osservazione 1** della Provincia, sono state aggiornate le Norme tecniche di attuazione (art. 5.6), le tavole di progetto e lo schema di convenzione, prevedendo la realizzazione di usi terziari, complementari alla residenza, in coerenza con la Scheda Norma di POC. La Superficie Complessiva (SC) ad uso terziario risulta dunque pari a mq. 178 (10% SC Res. Ans4-Ans5). Tale superficie verrà realizzata nel lotto n.12 a fianco dell'edificio ERS, questo al fine di consentire anche la possibilità di destinare tali spazi con funzione terziaria ad uso residenziale ERS, fermo restando che il numero massimo di alloggi definito all'interno del Rapporto ambientale VAS (pari a 30) è da ritenersi vincolante;

-in accoglimento dell'**osservazione 2**, sono stati aggiornati lo schema di Convenzione e la Relazione tecnico finanziaria con la consegna del 19/11/2024, riportando apposito rimando all'articolo della L.R. n.24/2017 per quanto attiene le tempistiche di attuazione delle porzioni pubbliche del PUA;

- inoltre, in riferimento ai pareri espressi dall'AUSL - Azienda unità sanitaria locale di Reggio Emilia, dipartimento di Sanità pubblica, servizio Igiene e Sanità pubblica (PG n.105013/2024), di

ARPAE (PG n. 4968 del 09/01/2024) e alle prescrizioni del Decreto Provinciale n.114/2024, il piano è stato modificato prevedendo che:

- la strada di accesso alla vasca di laminazione venga posta sul confine con l'area artigianale e si è di conseguenza spostato il limite edificabile, ottenendo così una maggior distanza tra l'edificio artigianale esistente e i fabbricati previsti dal PUA (si veda tav. 4.1);
- venga inoltre creata una fascia arborea di ambientazione tra i lotti nn.12, 8 e l'area artigianale. (tav 4.4 - Progetto del Verde e dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art.5.7);
- verrà installata una barriera al rumore sul confine con l'area artigianale (tav. 4.1, tav. 4.4 e Norme Tecniche di Attuazione all'art.5.7) da realizzarsi in fase di costruzione del lotto n.12 qualora riprendano attività del fabbricato artigianale, attualmente non attive;
- il progetto ha pertanto aumentato la distanza edificatoria fra il comparto artigianale e quello residenziale, al fine di non esporre l'ambiente abitativo a fattori di rischio come rumore, emissione in atmosfera, ecc., realizzando altresì al confine tra gli stessi, una fascia arborea di ambientazione;
- in riferimento all'applicazione del metodo di calcolo CarbonZero per la stima del bilancio delle emissioni di CO2 derivanti dai fabbisogni energetici termici ed elettrici dei fabbricati, per la compensazione della quota residua di CO2, venga ridotta l'opzione di acquisto di crediti volontari di emissione, privilegiando la realizzazione di soluzioni verdi di tipo naturalistico fuori comparto, che prevedono interventi di piantumazione di essenze arboree, come previsto all'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il progetto di piano prevede un'ulteriore messa a dimora di piante ed arbusti in area agricola, fuori comparto, di proprietà del Soggetto Attuatore (complessivamente verranno piantumati in tutto il piano n.310 alberi (di cui n.153 fuori comparto, n.54 in aree private e n.103 in verde pubblico) e n.1550 arbusti (di cui n.400 in aree pubbliche e n.1150 in aree private) come risulta dalla tav 4.4 - Progetto del Verde. La quota ridotta e residua di emissione di CO2 da abbattere viene compensata infine con l'acquisizione di crediti volontari di emissioni per un ammontare di Euro 1.442,00, onere a carico del Soggetto Attuatore e che viene riportato all'interno dello Schema tipo di Convenzione all'art.17;
- venga prevista la realizzazione di vasche di accumulo delle acque piovane delle coperture (tav. 4.5 Planimetria generale - Coperture – Pavimentazioni e Superfici permeabili e art.5.11 delle Norme Tecniche di Attuazione). Per ogni unità abitativa, verranno realizzati pozzetti di accumulo idrico delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, dimensionati in funzione di un uso irriguo delle superfici a verde delle aree private. Nell'elaborato tav. 4.5 viene inoltre riportata una tabella relativa al dimensionamento dei suddetti pozzetti di accumulo, in considerazione delle superfici delle coperture e delle aree a verde;
- con riferimento all'occupazione di aree appartenenti al Demanio Idrico con il manufatto di scarico delle acque bianche nella Fossa Marcia, nella Dichiarazione di Sintesi, consegnata in data 30/09/2024 con PG n.2024/243575, viene asseverato che in sede di progettazione esecutiva, PdC delle Opere di Urbanizzazione, verranno presentate le apposite domande richieste.

Dato atto che:

- nella **Dichiarazione sintesi** ex articolo 17, comma 1, lett.b), del D.Lgs. n. 4/2008 e dell'art. 17 del D.Lgs n. 152/2006, consegnata dal soggetto attuatore in data 30/09/2024 con PG n.2024/243575, viene asseverato che tutte le condizioni espresse dagli Enti saranno recepite ancora più dettagliatamente in sede di progetto esecutivo;

- per quanto attiene ai vincoli presenti nell'ambito si precisa che: i vincoli del PUG riportati alle tavole TV2 di natura infrastrutturale, TV3 di natura paesaggistico-ambientale, TV4 di natura storico-culturale e TV5 Rischi naturali, industriali e sicurezza ripercorrono i vincoli già previsti dal PSC nelle Tavole P7.1 di natura paesaggistico-ambientale, P7.2 di natura storico-culturale e P7.3 di natura infrastrutturale;

Rilevato altresì che:

- coerentemente a quanto previsto nell'atto di Accordo del POC, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della convenzione del Piano urbanistico, si obbliga a versare i seguenti contributi che verranno accertati con determina dirigenziale sui rispettivi capitoli del Bilancio 2024 che già ne prevedono lo stanziamento:

- € 10.000,00 relativi alla riqualificazione della fermata del trasporto pubblico locale esistente su via san Rigo, al capitolo 9716/1;
- € 3.199,20 quale contributo ERS e per la valorizzazione e il sostegno del piccolo commercio dei centri storici, al capitolo 9722/2;
- € 1.442,00 quale contributo per l'acquisto parziale dei crediti volontari di emissioni di carbonio al capitolo 9722/4;
- € 190.470,00 a titolo di parziale monetizzazione del verde pubblico, al capitolo 9734.

- la convenzione prevede poi che la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, dettagliatamente descritte nella Relazione tecnico finanziaria_ computo metrico estimativo allegata al piano, avvenga, come previsto dall'art.32 comma 1 lett h) della L.R.15/2013 e art. 16 comma 2 del DPR-380/2001 e dell' allegato 2, punto 6.1 della delibera consiliare ID, n..81/2022, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;

Dato atto infine che:

- l'Amministrazione Comunale ha provveduto a richiedere la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e del protocollo di legalità 2015 e successivo addendum tramite l'Ufficio Associato legalità della provincia (UAL) e a tutt'oggi non sono pervenute comunicazioni ostative informazioni interdittive carico del soggetto attuatore ai sensi del citato decreto legislativo;

Richiamati:

- l'art. 5 comma 13 del DL. 70 del 13 maggio 2011 convertito nella Legge L.106 del 12/07/2011, che 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 BURET n.340, contempla un regime transitorio per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti, prevedendo che:

“... 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”;

Considerato che:

- la disciplina transitoria di cui sopra prevedeva una prima fase decorrente dal 1° gennaio 2018 al 1° gennaio 2021, prorogata poi al 1° gennaio 2022 entro i quali doveva essere formalmente avviato l'iter approvativo dei piani attuativi, a pena di decadenza e occorre formalmente avviare l'iter di approvazione del PUG; e una seconda fase che si è conclusa il 1° gennaio 2024 entro la quale, parallelamente all'approvazione del PUG, i piani attuativi formati con la legislazione previgente e correttamente avviati, dovevano essere approvati e convenzionati a pena di decadenza;

- nel caso in esame il termine per la conclusione del procedimento di approvazione del presente PUA si intende da concludere entro il 1 gennaio 2025 in quanto il procedimento del PUA previsto dal POC è stato sospeso e poi riattivato con la delibera Giunta Comunale ID.n.206/2022, come descritto in premessa;

Ritenuto dunque che:

- la riattivazione della procedura di approvazione del Piano in oggetto avviene esclusivamente per doverosa esecuzione dei provvedimenti giurisdizionali di cui sopra, e in coerenza con il PUG approvato in data 08.05.2023 con delibera consiliare ID.n.91;

- in ottemperanza alle disposizioni della delibera di Giunta Comunale ID.n.206/2022 e alla recente sentenza del Consiglio di Stato n.8134 del 10.10.2024 con la quale si è dato atto della *“intervenuta sopravvenuta carenza di interesse dell'appello principale e dell'appello incidentale, con integrale e definitiva accettazione degli effetti della sentenza di primo grado, anche ai fini della successiva attività amministrativa, e compensazione delle spese del presente giudizio”* occorre dare

esecuzione ai pronunciamenti giurisdizionali di cui sopra concludendo l'iter di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato "ANS4_6A" come descritto in premessa.

- **Viste:**

- - la deliberazione di Consiglio Comunale n.188 del 19/12/2023 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.189 del 19/12/2023 con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2024 – 2026 ed i relativi allegati;
- la delibera di Giunta Comunale n.3 del 11/01/2024 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2.;

Visto il parere favorevole del Dirigenti dei Servizi interessati in ordine alla regolarità tecnica e regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Visti infine:

- l'art.48 del D.lgs.267/2000;
- la legge n. 1150/1942;
- l'art. 35 della L.R. n. 20/2000, modificata ed integrata;
- l'art. 4 della legge regionale n. 24/2017;
- il D.lgs 152/2006 Parte seconda, in tema di valutazione ambientale di piani e programmi come modificato e integrato;
- l'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001;
- la delibera di consiglio comunale ID.n. 81 del 24/05/2022 del ed in particolare l'allegato 2
- la delibera dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia-Romagna n. 186/2018;
- l'atto di coordinamento tecnico reg.DGR 1956 del 22/11/2021;

A voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

1) di dare atto che delle osservazioni espresse dalla Provincia con decreto del Presidente n.114 del 21.06.2024 si è tenuto conto nell'ambito dell'istruttoria del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato " ANS4_6a in località san Rigo", così come risulta dal referto tecnico del Servizio Rigenerazione Urbana allegato al PUA in atti al PG.n.303782 del 3.12.2024 ;

2) di dare atto che con il sopracitato decreto, ai sensi dell'articolo 12 comma 4 del D.lgs. 152/2006, il PUA "ANS4_6a in località san Rigo" è stato escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli articoli da 13 a 18 dello stesso Decreto legislativo 152/2006;

3) 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.200/2022 e della sentenza del Consiglio di Stato n.8134 del 10.10.2024, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m. e dell'art.4 della L.R. n.24/2017, il Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato "ANS4_6a in loc. San Rigo", presentato in data 22.10.2015 al P.G. n°50502 e seguenti, dalla società EDIL BELLI SRL, con sede in Quattro Castella, Via Oberdan 1/5, (P.IVA 00661920355), composto dai seguenti elaborati così come modificati a seguito del recepimento dei pareri degli Enti esterni e parte integrante e sostanziale ed allegati al presente atto :

ELABORATI DESCRITTIVI	DATA
Relazione Illustrativa - Scheda Tecnica tabelle dati	Agg. 18/10/2024
Relazione Tecnico Finanziaria, C.M.E., Quadro economico di sintesi	Agg. 19/11/2024
Norme Tecniche di Attuazione	Agg. 18/10/2024
Relazione geologica e sismica	Agg. 30/09/2024
Relazione specialistica reti fognarie	Agg. 30/09/2024
Relazione invarianza idraulica	Agg. 30/09/2024
Relazione Indagini Archeologiche	Agg. 30/09/2024
Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale (VAS) (comprensiva di Sintesi non tecnica)	Agg. 18/10/2024
Valutazione di compatibilità Acustica	Agg. 30/09/2024
Documentazione Fotografica	Agg. 30/09/2024
Relazione Carbonzero	Agg. 30/09/2024
Relazione Paesaggistica	Agg. 18/10/2024
Relazione del Verde	Agg. 30/09/2024
ELABORATI GRAFICI	
1.1 Estratto del POC	Agg. 30/09/2024
1.2 Estratto Catastale perimetro ambito, proprietà	Agg. 30/09/2024
1.3 Stato di Fatto, Rilievo planimetrico ed altimetrico	Agg. 30/09/2024
2.1 Inquadramento area	Agg. 30/09/2024
2.2 Inquadramento paesaggistico e normativo	Agg. 30/09/2024
2.3 Planivolumetrico	Agg. 30/09/2024
3.1 Zonizzazione	Agg. 30/09/2024
3.2 Regime di proprietà delle aree	Agg. 30/09/2024
3.3 Superfici Aree di Zonizzazione	Agg. 18/10/2024
3.4 Stralci Funzionali	Agg. 18/10/2024
4.1 Planimetria Generale - Indici e Quote	Agg. 18/10/2024
4.2 Tipologie e Profili	Agg. 18/10/2024
4.3 Tipologie Edifici	Agg. 30/09/2024
4.4 Planimetria Progetto della Vegetazione	Agg. 30/09/2024
4.5 Planimetria generale - Coperture - Pavimentazioni - Sup. permeabili	Agg. 18/10/2024
4.6 Planimetria Segnaletica Stradale	Agg. 30/09/2024
5.1 Schema rete di Fognatura	Agg. 30/09/2024
6.1 Schema rete di distribuzione Energia Elettrica	Agg. 30/09/2024
6.2 Schema rete di Illuminazione Pubblica	Agg. 30/09/2024
7.1 Schema rete di distribuzione Acqua e Gas	Agg. 30/09/2024

8.1 Schema rete di distribuzione Cavi Telefonici	Agg. 30/09/2024
9.1 Sezioni Stradali	Agg. 30/09/2024

3) di approvare altresì lo schema di convenzione attuativa allegata alla presente deliberazione sotto la lettera A) nell'ultima versione inviata in data 19/11/2024 in atti al PG.n.286694, 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;

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 2) del dispositivo e dai diversi pareri in essa richiamati e riportati nella "Dichiarazione sintesi" ex articolo 17, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 4/2008 e dell'art. 17 del D.Lgs n. 152/2006 allegata alla presente deliberazione sotto la lettera.B);

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 dare atto che dopo la stipula della convenzione urbanistica ed al pagamento dei contributi ivi previsti si procederà al loro accertamento sui capitoli di competenza del Bilancio 2024; per quanto attiene le infrastrutture al servizio dell'insediamento, si procederà alla loro valorizzazione patrimoniale e contabile sulla base dei valori effettivi che potranno essere considerati definitivi rispetto ai valori di cui alla relazione tecnico finanziaria del PUA, solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle rispettive aree al Comune ;

8) di dare atto che ai sensi dell'art-35 c.4-ter il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione;

9) 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/>.

10) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del d.lgs 267/2000 e s.m.i., al fine di consentire la tempestiva sottoscrizione della convenzione per l'attuazione del piano nei termini indicati dalla Legge Regionale n.24/2017.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
DE FRANCO Lanfranco

IL SEGRETARIO GENERALE
MARENGO Dr. Donato Salvatore