

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2016/581

del 09/09/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1264

del 09/09/2016

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000, AL DEPOSITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ACQUISITO AL P.G. N° 16096 DEL 27/04/2015, P.S. N° 2128 DEL 23/04/2015 RELATIVO ALL'AMBITO "ANS2-2A SAN PELLEGRINO – VIA LUXEMBURG" DISCIPLINATO DAL VIGENTE POC E DAL RELATIVO ATTO DI ACCORDO

Premesso che:

- con istanza P.G. n° 16096 del 27/04/2015, P.S. n° 2128 del 23/04/2015, il sig. Ferrari Marzio, in qualità di legale rappresentante della ditta Conad Centro Nord s.c.r.l., ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata relativo al sub-ambito "Ans 2-2a", localizzato in Via Rosa Luxemburg – Via Benedetto Croce, previsto nel vigente POC e dal relativo 'Atto di Accordo ex art. 18 della L.R.20/2000, stipulato in data 21/05/2014 e relativi allegati, Allegato 1 "Planimetria catastale e individuazione delle proprietà" e Allegato 2 "Scheda norma"; con conseguente presentazione degli elaborati allegati;
- con comunicazione datata 18/05/2015, tramite Posta Elettronica Certificata, effettuate le verifiche di cui all'art. 2.3, comma 7 dell'Allegato C alle Norme di Attuazione del RUE, sono stati interrotti i termini del procedimento ed è stata richiesta l'integrazione degli elaborati;
- in data 18/06/2015 sono stati presentati gli elaborati ad integrazione dei precedenti e in particolare gli elaborati afferenti le valutazioni ambientali e di impatto del progetto;
- in data 08/07/2015 si è svolto il Gruppo di Lavoro al quale hanno partecipato i seguenti Servizi interni: Servizio Mobilità, Servizi di Ingegneria - Servizio Reti e Infrastrutture, Servizio Sportello Attività Produttive e Edilizia, per l'espressione dei pareri di competenza, riassunti nel verbale del gruppo di lavoro sottoscritto da tutti i componenti;
- in data 23/07/2015 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è stata consultata in via informale, in particolare riguardo al progetto del verde;
- a seguito delle risultanze del Gruppo di Lavoro suddetto e delle considerazioni informalmente espresse dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, con ulteriore comunicazione del 17/08/2015 con PG.36838 è stata richiesta la modifica degli elaborati presentati;
- in data 27/10/2015, i progettisti hanno consegnato gli elaborati modificati, che hanno consentito di acquisire, in data 25/11/2015, verbale n. 18, il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio con esito "Favorevole a condizione" e precisamente: *"A condizioni che nel PdC delle opere di urbanizzazione le corsie carrabili interne del parcheggio scambiatore vengano realizzate in cemento drenante"*;
- successivamente, in data 21/12/2015 è stata inviata la comunicazione atta a predisporre il deposito del piano, richiedendo modifiche non sostanziali alle Norme Tecniche di Attuazione, Schema di convenzione e Relazione Finanziaria; in data 27/04/2016 e in data 26/05/2016 sono state consegnate le copie cartacee e digitali degli elaborati modificati per l'autorizzazione e deposito ai sensi di legge;

Considerato che:

- Il PUA prevede la realizzazione di una grande struttura di vendita alimentare per 6.000 mq di Superficie complessiva (Sc) e 3.500 mq di Superficie di vendita (Sv) per una Superficie utile (Su) dichiarata pari a mq. 5.200 Su; sono previsti inoltre il recupero e la valorizzazione del fabbricato rurale prospettante via Croce, che potrà essere destinato a pubblici esercizi e ad attività terziarie per ulteriori 250 mq. che sommati ai precedenti individuano una capacità edificatoria complessiva di 5.450 mq. di SU. Sono previste importanti opere infrastrutturali di interesse generale: la realizzazione di un parcheggio scambiatore da 227 posti auto; la realizzazione di una rotatoria su via R. Luxemburg che darà accesso all'edificio commerciale, al parcheggio scambiatore e al quartiere Manenti; la realizzazione di una rotatoria su via B. Croce che rappresenterà il nuovo nodo di accesso ai padiglioni ospedalieri del CORE e del MIRE; una serie di azioni per il miglioramento della funzionalità di via R. Luxemburg e via B. Croce.

- In base a quanto previsto dall'art. 18 comma 2.D delle Norme di Attuazione del PTCP che stabilisce che, ai fini della rivitalizzazione commerciale nei centri storici e nelle aree soggette a Progetti di Valorizzazione Commerciale, i Comuni possano prevedere, negli strumenti di pianificazione urbanistica, previa concertazione d'ambito di cui all'art. 19 delle stesse norme, l'insediamento di grandi strutture di vendita di importanza locale, ed in particolare il Comune di Reggio Emilia può prevedere strutture con SV fino a 4.500 mq. Alimentari (A);
- Il PSC all'art. 5.6 comma 3 delle NA preve la possibilità di insediamento, in conformità al PTCP vigente, di insediamenti di rilevanza comunale e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali, compresa una grande struttura alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'art. 18 comma 2 e 3 delle NTA del PTCP vigente, subordinatamente alla concertazione d'ambito sovracomunale. Tale possibilità è ammessa solo per interventi di ristrutturazione della rete attraverso trasferimento con ampliamento di strutture esistenti.
- Il Piano Operativo Comunale (POC) 2014-2019 approvato il 17/03/2014, con Del. C.C. n° 9170/52, prevede, all'interno dell'ambito ANS2-2a, disciplinato tramite apposito Atto d'Accordo e relativi Allegati: Allegato 1 "Planimetria catastale e individuazione delle proprietà" e Allegato 2 "Scheda-norma" le seguenti destinazioni d'uso: b 11.3 A grande struttura di vendita alimentare; b2 Pubblici esercizi, b3 Studi professionali e uffici in genere, b5 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
- I dati principali di progetto prevedono St = 29.745 mq. da rilievo; Svp minimo 40% St = 11.898, in progetto 12.003 mq., di cui 3.071 mq. di verde profondo prospiciente via B. Croce e di perimetrazione rotatoria e 8.932 mq. destinati a parcheggio scambiatore; Sc = 6.000 mq.; Sf = 12.062 mq di cui 1.344 mq. asserviti alla servitù pubblica di passaggio;
- La permeabilità complessiva, fissata dalla Scheda-norma in un minimo di 8.685 mq., è assoluta, a prescindere da quanto esplicitato all'art. 11 comma 2 delle NA del POC, sommando l'area a verde profondo, comprensiva della pista ciclopedonale, e una percentuale pari al 60% della superficie di parcheggio del parcheggio scambiatore; in base all'art.1.3.1 delle NA del RUE, si è consentito valutare come permeabile anche la superficie inerbita del terrapieno collegato al verde pubblico: la tavola esplicativa del conteggio è allegata alla Relazione illustrativa del PUA.

Visto che:

- l'ultima stesura del piano, così come di seguito elencata e composta a seguito della consegna degli elaborati modificati avvenuta in data 27/04/2016 e in data 26/05/2016, integrata ulteriormente in data 08/07/2016 con la consegna del Piano di Valorizzazione Commerciale, è stata valutata positivamente dal Servizio scrivente nella proposta per l'autorizzazione al deposito del PUA, che l'ha ritenuta consona alle richieste formulate dagli Uffici, per quanto non rinviabile al Permesso di Costruire per le infrastrutture al servizio dell'insediamento e il verde pubblico:

- Elaborati cartografici

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico: Estratto di PSC e RUE, Estratto Catastale, Scheda POC ANS2 – 2a;
- Tav. 2 Rilievo planialtimetrico;
- Tav. 2.1 Rilievo del fabbricato colonico esistente;
- Tav. 2.2 Planimetria di inquadramento dell'area nel contesto;
- Tav. 3 Inquadramento generale viabilistico del progetto;
- Tav. 3.1 Dettaglio viabilità pubblica al contorno;
- Tav. 4 Planimetria di progetto;
- Tav. 5 Zonizzazione e regime di proprietà;

Tav. 6 Planivolumetrico;
Tav. 6.1 Progetto preliminare del verde e di ambientazione paesaggistica;
Tav. 7 Schemi tipologici fabbricato in progetto;
Tav. 8 Viste, profili e sezioni;
Tav. 9.1 Opere di urbanizzazione: Reti acquedotto e gas metano - Reti fognarie;
Tav. 9.2 Opere di urbanizzazione: Rete energia elettrica e telefonica, rete illuminazione pubblica;
Tav. 9.3 Segnaletica stradale.

Elaborati descrittivi

0.1 Relazione illustrativa
0.2 Relazione finanziaria
0.3 Norme tecniche di attuazione
0.4 Schema di convenzione
0.5 Relazione fotografica
0.6 Relazione geologica
0.7 Studio di sostenibilità ambientale
0.8 Relazione di compatibilità idraulica
0.9 Valutazione del rischio archeologico
0.10 Studio di traffico
0.11 Viste tridimensionali
0.12 Elenco proprietà e visure catastali

Ritenuto che il PUA possa essere autorizzato al deposito ai sensi dell'art.35 comma 1 della L.R.20/2000 e quindi alla sua pubblicazione ai sensi di legge, dando atto che si attiverà la concertazione dei Comuni d'ambito distrettuale ai sensi degli artt. 17 comma 2 e 19 comma 6 del PTCP vigente, al fine dell'approvazione del PUA e dell'insediamento della struttura commerciale in progetto;

Ritenuto inoltre che:

- a) in sede di deposito dovranno essere acquisiti, tramite Conferenza dei Servizi ai sensi della legge n.241/90 e s.m., tutti i pareri degli Enti competenti e in particolare di IREN e AIPO per le reti tecnologiche afferenti: Gas - Acqua - Fognature acque bianche e nere - RSU (Raccolta rifiuti); Agenzia per la Mobilità ; Bonifica Emilia Centrale; ENEL per la rete elettrica e per la localizzazione della Cabina di trasformazione; TELECOM per rete telefonia; Soprintendenze Archeologica e Ambientale.
- b) in sede di deposito, tramite Conferenza dei Servizi, dovranno inoltre essere acquisiti i pareri di AUSL, ARPAE e Soprintendenze per i Beni Archeologici e Ambientali; a seguito dell'espressione di tali pareri sarà acquisito il parere della Provincia in ordine alla normativa sismica e all'assoggettabilità del PUA alla VALSAT;
- c) prima dell'approvazione del PUA dovrà essere prodotto il frazionamento relativo all'esatta individuazione del perimetro di comparto e delle aree di cessione inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al comparto. Il PUA prevede sia aree in cessione che aree su cui verrà costituita la servitù di uso pubblico;
- d) prima dell'approvazione del PUA è necessaria una verifica congiunta da parte dei tecnici del Servizio scrivente e della U.O.C. Gestione dei Processi Amministrativi della bozza di Convenzione attuativa per gli aggiornamenti conseguenti al frazionamento di cui sopra.

Rilevato che:

- il PUA è conforme agli strumenti urbanistici generali vigenti e precisamente :

al Piano Operativo Comunale : l'Allegato 1 all'Atto di Accordo:

L'ambito di intervento approvato nel POC prevede la suddivisione in due aree di progetto diversificate; l'Ans2-2a è destinata alla costruzione di un unico fabbricato commerciale e al recupero della ex casa colonica esistente, oltre alla realizzazione del parcheggio scambiatore riconfermato nel PUM e nel PSC; sono inclusi nel perimetro di sub-ambito i seguenti mappali: Foglio 212, mappali 289 (parte) – 340 – 343 – 380 – 381, di proprietà di Conad Centro Nord Società Cooperativa a r.l., per un totale di 29.156 mq. da misurazione del Sistema Informativo Territoriale e 29.745 mq. da rilievo: tale scostamento risulta accettabile in virtù della tolleranza prevista all'art. 10 comma 4 delle NTA del POC.

al Piano Operativo Comunale : l'Allegato 2 “Scheda-norma” all'Atto di Accordo

La ripartizione funzionale di progetto del PUA si discosta in parte da quanto prefigurato nella scheda-norma dell'intervento, come previsto dall'art. 10 comma 5 delle NTA di POC, a seguito di specifiche indicazioni da parte degli Enti/Servizi preposti all'espressione di parere, per due aspetti:

1. la riduzione della fascia di SVP destinata al parcheggio scambiatore, derivante dagli esiti dello studio di traffico coordinato dal Comune, che ha evidenziato la necessità di un ridimensionamento del parcheggio stesso e la conseguente attribuzione della valenza di verde pubblico all'area antistante Via B.Croce;
2. l'eliminazione della fascia di Ve lungo Via R. Luxemburg, introdotta in considerazione dell'art. 3.3.2 delle NA di RUE, che non consente di zonizzare a SVP i primi 10 metri delle fasce di rispetto stradale, e non più necessaria a seguito delle modifiche al Codice della Strada, che hanno abolito le fasce di rispetto per le strade urbane di quartiere all'interno dei centri abitati.

Dato atto che relativamente ai vincoli presenti nell'area in argomento ed esplicitati nelle Tavole di PSC 7.1,7.2,7.3 di natura paesaggistico - ambientale, storico – culturale e infrastrutturale, il presente PUA contiene la Tavola dei Vincoli di cui all'art. 19 L.R. 20/2000 così come modificato dall'art. 51 L.R. 15/2013 e s.m.i, in quanto riporta gli estratti delle Tav.P7.1, 7.2, 7.3.

Visto l'art.107 del D.lgs.267/2000;

Visto l'art.35 comma 1 della L.R. 20/2000;

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

Visto l'incarico attribuito dal Sindaco Luca Vecchi in data 23/05/2015, P.G. n. 21355 all'Arch. Elisa Iori della direzione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana;

Tutto ciò premesso e considerato, trattandosi di PUA d'iniziativa privata,

SI AUTORIZZA

1) ai sensi dell'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000, il deposito del PUA di iniziativa privata acquisito al P.G. n° 16096 del 27/04/2015, P.S. n° 2128 del 23/04/2015 e relativo all'ambito “ANS2-2a San Pellegrino – Via R.Luxemburg” programmato nel POC vigente, a decorrere dal giorno 15 settembre 2016 e di procedere alle comunicazioni di rito.

Indi,

SI DA ATTO

2) che con successivo provvedimento, sarà convocata la conferenza dei servizi ex art. 14 della L.241/90 e s.m. per acquisire i pareri e i nulla osta necessari da parte dei diversi enti interessati al fine dell'approvazione del PUA, e che con ulteriore provvedimento del Sindaco verrà indetta la conferenza dei Comuni ai sensi dell'art. 19 delle NA del PTCP.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA**