

**Settore: CI**  
**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2016/668**

**del 06/10/2016**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1393**

**del 07/10/2016**

**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 DELLA VARIANTE AL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' CANALI, DENOMINATO DAL PRG 2001 "TI 4-27 AREA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA" E DAL PSC - RUE COME "AUC 2 TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI" INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZIO, EX ART. 14 BIS DELLA L.241/90.

## IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

Premesso che:

- in data 31/05/2016 il sig. Badodi Werther, in qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa “La Betulla ed altri soggetti attuatori hanno presentato richiesta di approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata di cui all’oggetto, acquisita con P.G. n. 37755, relativa all’area denominata dal PRG 2001 Ti4-27 “*Aree di trasformazione integrate*” e dal PSC – RUE 2011 come Auc2 “*Ambiti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici vigenti*” posta nella frazione di *Canali*;
- il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata era stato approvato con delibera di Consiglio Comunale ID n.108 e PG n. 9175 del 10/05/2010, e la relativa convenzione attuativa è stata stipulata in data 19/04/2011 a Ministero Notaio Luigi Zanichelli, con atti Rep.107.313, Racc. 27864;
- successivamente, l’Amministrazione Comunale, in conformità alla L.R. 20/2000 si è dotata dei nuovi strumenti di pianificazione: Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico Edilizio, approvati con delibera di Consiglio Comunale P.G. n° 5167/70 del 05/04/2011, nonché del Piano Operativo Comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale P.G. n° 9170/52 del 17/03/2014;
- l’ambito su cui insiste il PUA risulta individuato e normato nel PSC - RUE come “*Auc 2 Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti*” (art.4.2 e art.5.4 delle NA del PSC, nonché art. 1.1.11 e Capo 4.2 delle NA del RUE): secondo tale normativa, trattandosi di PUA approvato e stipulato anteriormente all’entrata in vigore di PSC e RUE, mantiene gli indici urbanistici ed edilizi del PRG 2001;
- inoltre le NA del POC all’art.3, comma 3, stabiliscono quanto segue: “*Dalla data di entrata in vigore del POC inoltre: le varianti ai PUA e ai PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello stesso*”;

Considerato che:

- la variante al PUA prevede:

- la trasformazione dell’indice aggiuntivo pari a 0,05 mq/mq destinato alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione (art. 47.11 delle NA del PRG 2001) in Edilizia Residenziale Sociale (ERS), in conformità a quanto previsto all’art.4.2.2 delle NA del RUE vigente e dalla convenzione attuativa del PUA in oggetto, con conseguente riduzione della capacità edificatoria di comparto;

- la variante al sub-comparto 10 consistente nella modifica dell'accessibilità allo stesso, con riduzione della Su realizzabile e riperimetrazione del sub-comparto, con diminuzione della Sf di sub-comparto;
- la modifica delle tipologie di intervento del sub-comparto 10;
- la modifica del limite di edificabilità del sub-comparto 5 per allinearla in confine con il sub-comparto 11;
- l'adeguamento della progettazione del Verde Pubblico del PUA a quanto approvato dall'Amministrazione Comunale in relazione alla realizzazione di un progetto di Agricoltura periurbana, finanziato dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito del PSR;
- l'individuazione di stralci funzionali autonomi e l'adeguamento alla Delibera di C.C. n°195/2015;
- l'individuazione della rotatoria in progetto tra via Tassoni e via De Sanctis da realizzarsi nel secondo stralcio attuativo delle opere di urbanizzazione;
- la possibilità di modifica delle tipologie edilizie relative al sub-comparto 3.1, in lotti a tipologia residenziale mono – bifamiliare tramite presentazione di pre progetto;
- la ridefinizione complessiva delle superfici di piano a seguito delle modifiche di cui ai precedenti punti, riassumibili come di seguito elencato:

**superficie utile complessiva**

residenza da indice relativo alla ST mq. 13.069

residenza da art.39 mq. 1.476

sommano mq. 14.545

residenza per l'affitto mq. 2.614

terziario mq. 1.452

attrezzature ricreative e sportive mq. 1.500

sommano mq. 20.111

- Superficie fondiaria Sf = 50.631mq. dalle norme di attuazione del PUA all'interno dei sub-comparti.

**Rilevato che:**

- nella seduta del 30/06/2016, verbale n°12, la variante al PUA è stata sottoposta al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, che ha espresso parere favorevole condizionato, che di seguito viene riportato per esteso: "*a condizione che vengano realizzati due filari di alberi sui lati est e ovest del sub comparto 10. Si richiede inoltre che venga effettuato l'adeguamento al pre-progetto approvato relativo al sub comparto 1.1*";

- gli elaborati di variante al PUA, consegnati in data 20/09/2016 sono stati ritenuti consoni alle richieste formulate dagli Uffici, fatto salvo alcuni aspetti attinenti maggiormente alla progettazione esecutiva e che verranno pertanto risolti con il rilascio del Permesso di Costruire per le infrastrutture al servizio dell'insediamento e il verde pubblico;
- il Servizio scrivente ha valutato positivamente, come risulta dal referto tecnico del 03/10/2016, la proposta di variante al PUA così come presentata in data 20/09/2016;
- la variante al PUA comporta la modifica ai seguenti elaborati rispetto a quelli approvati con deliberazione consiliare I.D.n.108 e PG n. 9175 del 10/05/2010 ed ivi compiutamente descritti e richiamati anche nel referto tecnico del 03/10/2016:

	<b>Elaborati di Variante 31/05/2016</b>
<b>RILIEVO</b>	
S.AR.1.1 Stralcio del PTCP	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 estratti degli strumenti urbanistici vigenti
S.AR.01.05 PRG Sistema Mobilità	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 estratti degli strumenti urbanistici vigenti come PUM
S.AR.01.05.01 Legenda Mobilità	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 come PUM
S.AR.03.01 Document. Foto Plan	La documentazione fotografica aggiornata é contenuta nell'elaborato S.AR.02.05V01
S.AR.03.01.01 Ripresa n°1	La documentazione fotografica aggiornata é contenuta nell'elaborato S.AR.02.05V01
S.AR.03.01.02 Ripresa n°2	
S.AR.03.01.03 Ripresa n°3	
S.AR.03.01.04 Ripresa n°4	
S.AR.03.01.05 Ripresa n°5	
S.AR.03.01.06 Ripresa n°6	
S.AR.P6 Ambiti PSC	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 estratti degli strumenti urbanistici vigenti
S.AR.P7.1 Tutele paesaggistico ambientali	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 estratti degli strumenti urbanistici vigenti Classi di infiltrazione potenziale comparativa media (art.2.35)
S.AR.P7.2 Tutele storico culturali	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 estratti degli strumenti urbanistici vigenti Viabilità storica e Elementi testimoniali della centuriazione
S.AR.P7.3 Vincoli infrastrutturali	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 estratti degli strumenti urbanistici vigenti Linea a media tensione con andamento nord – sud prevista in

	interramento
S.AR.P8 Paesaggio	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 estratti degli strumenti urbanistici vigenti
S.AR.P9 Rete Ecologica	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 estratti degli strumenti urbanistici vigenti
Tavola del RUE R2 Sintesi delle previsioni	Presentato nell'elaborato S.AR.I.V01 estratti degli strumenti urbanistici vigenti
	S.AR.02.01V01 - Rilievo dello stato di fatto – Verbale misurazione Non sono state riportate le quote planimetriche più significative delle opere realizzate
	S.AR.02.02.V01 Planimetrie e certificati catastali soggetti proponenti
	S.AR.02.03.V01- Sovrapposizione catasto – PRG 2001 Dimostrazione superfici
	S.AR.02.04.V01 - Rilievo del verde
	S.AR.02.05.V01 - Stato di attuazione del piano Tavola presentata per la variante 2016
<b>PROGETTO</b>	
	S.AR.04.04.V01 - Ripartizione funzionale
	S.AR.04.05.1.V01 Permeabilità Aree pubbliche Permane una diversità di dati con la tavola della ripartizione funzionale e le norme nella individuazione della quota di Se all'esterno dei sub-comparti e delle relative aree permeabili. A tale proposito in data 30/09/2016 è stata consegnata una nota integrativa dei progettisti (P.G. n. 69991/2016).
	S.AR.04.05.2.V01 - Permeabilità Sub - comparti
	S.AR.04.06.V01 - Progetto del verde Il progetto prevede piantumazioni anche a ridosso dell'oleodotto militare: tale indicazione deve essere modificata prima dell'approvazione.
	S.AR.05.02. V01 - Aree di cessione e servitù pubbliche
	S.AR.05.02.01V01 - Fasi di cessione delle aree
	S.AR.05.02.02 V01 - Aree di cessione e servitù pubbliche – bilancio retrocessioni
	S.AR.05.02.03.V01 - Stralci funzionali opere di urbanizzazione Tavola presentata per la variante 2016
	S.AR.05.03.V01 - Quote e distanze Nella legenda della tavola é rimasto il riferimento, in contraddittorio con le norme del PUA al consenso dei confinanti per l'edificazione in

	confine tra i sub-comparti 5 e 11. A tale proposito con data 30/09/2016 è stata consegnata una nota integrativa dei progettisti (P.G. n. 69991/2016).
	S.AR.05.04 .V01 - residenza da convenzionare Il servizio esprime ancora perplessità sulla localizzazione della quota di ERS da realizzarsi; si ritiene che la localizzazione più consona debba essere correlata ai primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione: in particolare se ne segnala la congruità con uno dei fabbricati localizzati nei sub-comparti 4 e 3.1.
	S.AR.06.00.V01 - Schema planivolumetrico
	S.AR.07.V01 - Profili e sezioni
	S.AR.07.01V01 - Tipologie edilizie
	S.AR.7.2.V01 - Rendering
RETI TECNOLOGICHE – FOGNATURE E ALLEGATI	
	S.AR.08.01.01. V01 - Planimetria reti fognarie L'elaborato riporta un diverso scarico finale delle acque nere non identificato in modo puntuale e non coerente con quanto esplicitato nella relazione tecnica, né nella tavola S.AR.08.01.2 che non è stata ripresentata. A tale proposito con data 30/09/2016 è stata consegnata una nota integrativa dei progettisti (P.G. n. 69991/2016)..
	S.AR.08.01.E1 V01 Relazione tecnica – Studio idrologico e idraulico La condotta delle acque nere indicata come recapito finale del comparto non coincide con quella della Tavola corrispondente; coincide con l'elaborato approvato nel 2010. A tale proposito in data 30/09/2016 è stata consegnata una nota integrativa dei progettisti (P.G. n. 69991/2016).
S.AR.08.01.E2 Verifica idraulica Cavo canalina	Non è stato aggiornato
	S.AR.08.02 V01 - Rete Enel Nella tavola è riportata una tabella con un numero di unità abitative diverse rispetto a quelle delle norme in conformità al successivo elaborato 08.06. sulle RSU. A tale proposito con data 30/09/2016 è stata consegnata una nota integrativa dei progettisti (P.G. n. 69991/2016).
	S.AR.08.03 V01 - Rete Telecom
	S.AR.08.04 V01 - Reti gas e acqua
	S.AR.08.05 V01 - Rete Illuminazione Pubblica
	S.AR.08.06 V01 - RSU
RELAZIONE E NORME – RELAZIONE GEOLOGICA E ALLEGATI	
S.AR.A	S.AR.A. V01 Relazione geologica

Relazione geologica	La relazione si configura come un approfondimento per il solo sub comparto 10.
	S.AR.B.V01 - Variante 01 Relazione illustrativa e previsioni di spesa
	S.AR.C.V01 - Variante 01 Norme urbanistiche e edilizie Si segnalano ancora delle imprecisioni: art.5.2 penultimo comma: contraddizione in norma per l'attuazione dei singoli sub-comparti che devono essere tutti assoggettati a progetto preliminare E' stato eliminato il riferimento al progetto Ecoabita senza alcuna sostituzione e/o individuazione di classe energetica minima di riferimento.
	S.AR.D.V01 - Variante 01 Schema di convenzione Le penali sono applicate solo per la mancata realizzazione del Vp a sud di Via Tolstoj
	S.AR.E.V01 Integrazione Valutazione del clima acustico sub-comparti 5 e 11 Presentato sulla base del parere espresso dal Servizio Ambiente e rivalutato dal servizio competente.
	S.AR.F.V01 Rapporto di sostenibilità Integrazione Presentato su richiesta del Servizio nella forma di asseverazione: quindi è da intendersi integrato con il Rapporto di Sostenibilità approvato nel 2010
	S.AR.I.V01 - Variante 01 Estratti degli strumenti urbanistici vigenti Elaborato presentato per la variante 2016
Scheda tecnica asseverata	Presentata aggiornata

**Tenuto conto che:**

- in sede di deposito dovranno essere acquisiti, tramite conferenza dei Servizi ex art.14 bis della L.241/1990 e s.m., tutti i pareri degli Enti competenti e in particolare: IREN e IRETI, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, Aeronautica Militare, Comando Rete P.O.L per le interferenze con l'oleodotto militare, AUSL, ARPAE Telecom ed Enel e Provincia in ordine alla normativa sismica e all'assoggettabilità della variante parziale al PUA alla VAS;
- preventivamente all'approvazione della variante al PUA dovrà essere prodotto il frazionamento relativo all'esatta individuazione del perimetro del sub-comparto 10 e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria da retrocedere e da cedere, nonché la verifica di tutte le superfici identificate nello schema di convenzione facente parte degli elaborati della variante al PUA;

**Dato atto infine che:**

- il PUA è conforme a tutti gli strumenti urbanistici vigenti previsti dalla L.R. 20/2000, in virtù di quanto previsto all'art.5.6. delle NA del PSC e all'art.1.1.11 delle NA del RUE nonché all'art.3, comma 3, delle NA del POC;
- la variante al 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, P7.2 e P 7.3.

Visti:

- l'art.107 del D.lgs. 267/2000;
- l'art.35 comma 1 della L.R. 20/2000;
- la circolare della Regione Emilia Romagna illustrativa della L.R.n. 6/2009 n.23900/2010 dell'1.2.2010 ed in particolare il Capo 3.5;
- la legge n.241/1990 e s.m.

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 variante ad un PUA d'iniziativa privata

### **SI AUTORIZZA**

**1)** per i motivi ed alle condizioni esposti in premessa, ai sensi dell'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000, il deposito della variante al PUA di iniziativa privata, acquisita in data 31/05/2016 con P.G. n. 37755, relativa all'ambito posto in località Canali, denominato dal PRG 2001 "*Ti 4-27 Area di Trasformazione Integrata*" e dal PSC - RUE come "*Auc 2 Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti*", a decorrere dal giorno **14/10/2016** e di procedere alle comunicazioni di rito ai sensi della L.R.20/2000 e della L.241/1990;

### **SI INDICE**

**2)** la Conferenza dei Servizi ex art.14 bis della L.241/90 e s.m. in forma semplificata ed in modalità asincrona, per acquisire i pareri e i nulla osta necessari da parte degli Enti a diverso titolo interessati, finalizzati all'approvazione della variante al PUA, che verrà convocata con successiva comunicazione in via telematica, pubblicando i relativi elaborati sul sito del Comune:(<http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>).

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

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**

**Arch. Elisa Iori**