

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2017/447

del 19/06/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 871

del 20/06/2017

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

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
CONVENZIONATO E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE DA
STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E IL SIG. FERRETTI
CARLO RELATIVO AD UN'AREA POSTA IN VIA TIRABASSI .

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che :

- il Comune di Reggio Emilia ai sensi della L.R. n. 20/2000 modificata ed integrata, ha approvato il Piano Strutturale Comunale - PSC – ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio – RUE -, con deliberazione di Consiglio Comunale PG. 5167/70 del 05.04.2011, entrati in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. n. 77 del 25/05/2011;

- il PSC ed il RUE sostituiscono in parte il PRG 2001 in coerenza con quanto dispone l'art. 41, 1° comma della citata L.R. n. 20/2000 che, interpretato in via autentica dal legislatore regionale con l'art. 57 della L.R. n. 6/2009, consente che, in sede di prima applicazione della L.R. n. 20/2000, le previsioni dei vigenti Piani Regolatori Generali possano essere attuate dai Comuni fino a quando le stesse non siano state, espressamente o implicitamente, sostituite o abrogate da quanto stabilito dai nuovi strumenti urbanistici PSC, RUE e POC al fine di garantire la continuità dell'azione amministrativa;

- l'Amministrazione Comunale ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG.n. 9170/52 del 17/03/2014 il primo Piano Operativo Comunale ossia lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di un quinquennio che diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione;

- nelle more dell'efficacia del primo POC, le Norme Tecniche del PSC, all'art. 1.7, comma 4, prevedono che tutti i PUA che risultano presentati per l'autorizzazione o per l'approvazione alla data di adozione del PSC (avvenuta il 16/04/2009) possano completare l'iter di approvazione secondo le norme del PRG 2001, e che fino alla data di entrata in vigore del primo POC, resti altresì in vigore il Programma Pluriennale di Attuazione 2006/2010, approvato con deliberazione consiliare P.G. n. 24911/189 del 21/12/2006;

Dato atto che:

- il sig. FERRETTI Carlo, residente in Via del Carbone 4, con istanza assunta in atti al P.G. n. 16934/2011 del 23/09/2011, ha chiesto l'approvazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) per l'attuazione della delocalizzazione della Su prevista in Ambito n. 70, su area identificata al Foglio 206 mappali 316-319;

- detta area era classificata dal previgente PRG 2001 come area di trasformazione Urbana (TU) di cui all'art 48 delle NA del PRG da attuarsi tramite progetto planivolumetrico convenzionato in quanto area inferiore a 30.000 mq ai sensi dell'art.48.02.03;

- che con la variante urbanistica al PRG 2001 approvata in data 22/04/2009 finalizzata ad implementare la qualità urbana del territorio e corrispondere ad esigenze specifiche coerenti con gli indirizzi del nuovo PSC, si è proceduto nello specifico alla riqualificazione di ambiti delle ville e frazioni a prevalente destinazione residenziale, ed alla riclassificazione di terreni da stralciare da aree di trasformazione, al fine di proporre soluzioni urbanistiche maggiormente omogenee e coerenti con il contesto territoriale di riferimento sotto il profilo urbanistico, ambientale, sociale e procedendo così verso progressive azioni di riordino urbanistico;
- che tra le aree oggetto di variante al PRG 2001 come sopra detto, è stata individuata anche un'area di trasformazione urbana soggetta a progetto planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata, ubicata in località San Rigo, via Tirabassi e precisamente fg. 206 mapp. 96, 316 e 319 e come tale disciplinata dall'art.48 delle NA del PRG 2001;

Rilevato che:

- l'art.5.9 del PSC "Disposizioni particolari relative a previsioni pregresse del PRG 2001" al capoverso 8 dispone che il PSC individui con apposita simbologia due ambiti urbanizzabili per nuovi insediamenti residenziali (ANS) ricadenti in un contesto rurale, a conferma di previsioni di edificazione introdotte nel PRG 2001 con apposita variante specifica adottata con delibera di C.C n. 25440/286 del 09/12/2008 e approvata con delibera di C.C n. 8027/119 del 22/04/2009. L'attuazione di tali previsioni è ammessa nel rispetto dei parametri urbanistici ed ecologico-ambientale definiti dalla suddetta variante.
- tra queste rientra appunto l'ambito già individuato dal PRG e ora confermato dal PSC con apposita simbologia (art.5.9) alla tavola P6;

Dato atto che:

- gli elaborati costitutivi del progetto planivolumetrico convenzionato in atti al PG. n. 16934/2011, presentato dal sig. Ferretti Carlo, sono i seguenti:
 - TAVOLA 1R- STATO DI FATTO – estratto mappa catastale – PR-PSC-RUE *agg. Aprile 2016*
 - TAVOLA 2R - STATO DI FATTO rilievo planoaltimetrico – estratto di mappa catastale-*agg. febbraio 2017*
 - TAVOLA 3R - STATO DI PROGETTO rilievo planoaltimetrico- sezioni stradali – documentazione fotografica - *agg. febbraio 2017*
 - TAVOLA 4R - STATO DI PROGETTO: planimetria di progetto categorie funzionali – aree di cessione – schema di tripartizione - *agg. febbraio 2017*
 - TAVOLA 5R - STATO DI PROGETTO: planimetria reti tecnologiche - *agg. febbraio 2017*
 - TAVOLA 6R - STATO DI PROGETTO: planivolumetrico di progetto – studio di massima tipologie residenziali - Skyline di progetto- *agg. febbraio 2017*
 - Relazione tecnico illustrativa – *agg. febbraio 2017*
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE* -*agg. febbraio 2017*
 - Rapporto in relazione alla compatibilità ambientale e territoriale dell'intervento-*agg. febbraio 2017*

- 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 D.R. 112 del 02/02/2007- *agg. febbraio 2017* ;
- Relazione illustrativa sulla previsione di spesa occorrente per le dotazioni degli insediamenti necessarie per l'attuazione del Piano;
- analisi del clima acustico redatta da Studio Alfa- *agg. febbraio 2017* ;
- quantificazione e compensazione delle emissioni clima-alteranti;
- computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria per il lotto ERS (*agg. maggio 2017*)

Considerato che:

- il Responsabile dell'Unità Territoriale Zona 3 sud ovest, trattandosi di P.P.C. ha istruito la pratica convocando la conferenza dei servizi interni in data 10/02/2012 e dal referto istruttorio del 06/03/2012 in calce all'atto PG.n.16934/2011 ha rilevato quanto segue:

“trattasi della richiesta di approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato riguardante un'area di trasformazione Urbana (TU) disciplinata dall'art.48 delle Na del PRG 2001 posta in Via Tirabassi , in località Ghiarda. L'area in oggetto è inferiore per estensione a 1 ha e pertanto si applica la tripartizione prevista dall'art.48.03.03 delle NA del PRG 2001 dove la Se è pari al 50% della St , il ve è pari al 10% della St e il Vp è pari al 40% della St . Richiamati i vari pareri espressi dai competenti uffici in fase di conferenza di servizi tenutasi in data 10.02.20121 con relative prescrizioni, verificato il rispetto della tripartizione prevista dalle NA del PRG per le aree inferiori a 1 ha e la relativa previsione ai sensi dell'art.47.11 dell'indice aggiuntivo di ERS dello 0,05 della st complessiva, richiamata la richiesta avanzata in fase di conferenza di servizi da parte degli uffici di monetizzare le aree destinate a Vp pari a mq. 2966,40 con conseguente trasformazione in ve e di assoggettare le aree di urbanizzazione primaria previste in cessione (strade e marciapiedi) con una servitù di uso pubblico,si demanda alla Commissione per la qualità Architettonica ed il paesaggio per il relativo parere di competenza.

Dato atto che:

- la Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso nella seduta del 07/03/20121 (verb. n. 7) parere favorevole alle condizioni degli uffici;

Considerato che:

- le prescrizioni dettate dal competente Servizio di Ingegneria attengono alla continuità dei percorsi pedonali collegati alla viabilità pubblica, al rispetto delle distanze previste dal codice della Strada per le recinzioni poste su Via Tirabassi e Via Tirelli; che il medesimo servizio ha richiesto anche di presentare una sezione di progetto e sovrapposizione sul fronte di Via Tirabassi per evidenziare il confine d'intervento che non dovrà interessare il fosso stradale;

- il servizio Politiche per la Mobilità ha inoltre prescritto che l'accesso all'intervento dovrà essere disegnato prevedendo una riduzione dei raggi di curvatura e di dimensioni inferiori a

moderare la velocità in accesso; adeguare la segnaletica orizzontale e verticale portandola in posizione corretta;

Preso atto:

- dei pareri pervenuti da parte degli Enti ambientali e precisamente di quello dell'AUSL, in data 23/02/2017 acquisito con pec PG.n.19733, favorevole con la prescrizione di procedere all'interramento della linea a media tensione posta sul confine ovest e allo spostamento del trasformatore su palo esistente, nonché il parere di ARPAE del 27/01/2017, favorevole a condizione che: *“nella progettazione del nuovo tracciato interrato della linea elettrica MT, sia rispettato l'obiettivo di qualità di induzione magnetica di 3 micro tesla, previsto dalla vigente normativa, negli edifici adibiti a permanenza prolungata di persone non inferiore a quattro ore giornaliere. Il progetto prevede che la rete fognaria acque bianche del comparto sia immessa nel collettore acque miste di via Tirabassi. Al fine di non gravare , con acque meteoriche, i collettori fognari pubblici, nella progettazione delle opere di urbanizzazione viene valutata la presenza in adiacenza al comparto , di possibili recettori di acque superficiali , idonei a ricevere le acque meteoriche delle coperture e delle aree non soggette a sporcammento”.*

Rilevato inoltre che:

- come si evince dal referto istruttorio del 20/03/2017 sono stati presentati nuovi elaborati grafici integrativi contenenti le prescrizioni espresse dai servizi sopramenzionati e quelle contenute nei pareri di ASL e ARPAE;
- lo schema di convenzione relativa al progetto planivolumetrico disciplina in particolare i seguenti aspetti:
 - monetizzazione dello standard del verde pubblico pari a mq. 2966 quantificato dal tecnico responsabile dell'Unità Territoriale 2 nel seguente modo: (costo dell'area: € 1500,00 x 2%= € 30,00) + (costo realizzazione verde 6,00) = € 36,00 x 2966 mq = € 106.790,00 da corrisponderci contestualmente alla stipula della convenzione del PPC;
 - cessione gratuita dell'area destinata ad ospitare l'indice aggiuntivo dello 0,05 mq/mq stimata dal servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con proprio referto del 24/05/2017 in circa mq.750 di Sf con un indice pari a = Mq.370,80 di su, garantita da apposita fideiussione bancaria o assicurativa;
 - costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria con manutenzione a carico del soggetto attuatore;

Preso atto:

- che il soggetto attuatore ha presentato in data 30/05/2017 con atto PG.n. 53330 apposita integrazione documentale consistente nel computo metrico estimativo

relativo alle opere di urbanizzazione primaria funzionali al lotto ERS chiedendo altresì per le dotazioni territoriali di cui sopra l'applicazione delle agevolazioni previste dalla delibera di Consiglio Comunale ID.n. Consiglio Comunale I.D.195 del 26 ottobre 2015 in ordine alla cessione gratuita posticipata e alla presentazione delle fideiussioni prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto;

Ritenuto opportuno e necessario dare attuazione a quanto sopra mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la proprietà sopra identificata, per l'attuazione del PPC riguardante l'area destinata a Trasformazione Urbana posta in Via Tirabassi ;

Precisato che il presente atto non comporta impegno di spesa ma che con successivi provvedimenti dirigenziali verrà accertata la somma riscossa a titolo di monetizzazione del verde pubblico sul pertinente capitolo di bilancio;

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;

Visti:

- il D.P.R. 380/01;
- la L.R. 15/2013 e successive modifiche e integrazioni;
- il Decreto Legislativo n. 30/3/2001 n. 165;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- gli artt. 56-57 del vigente Statuto Comunale;
- gli artt. 13 e 14 del vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi in ordine ad attribuzioni e compiti della dirigenza, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 22519/267 del 01/12/2010, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato l'atto P.G. n. 21355 del 23/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi degli artt. 50 comma 10, 107 e 109, del D.lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 13 – Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi - al fine di garantire la piena funzionalità delle strutture dell'Ente - ha attribuito l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana all'arch. Elisa Iori dal 01/06/2015 fino al termine del proprio mandato di Sindaco.

DETERMINA

1. di approvare lo schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il sig. Ferretti Carlo residente in Via del Carbone 4, allegato al presente provvedimento sotto la lettera "A" per la realizzazione del progetto planivolumetrico convenzionato

(PPC) relativo all'area posta in località Ghiarda, Via Tirabassi, di cui all'istanza PG.n. 16934/2011 del 23/09/2011;

2. di dare atto che, in sede di stipula della presente convenzione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, potranno essere inserite nell'atto tutte le eventuali indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire al meglio ed in ogni aspetto il negozio stesso, con facoltà di provvedere altresì, al fine di addivenire ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, nella individuazione e denominazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;
3. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
4. di trasmettere il presente atto ai diversi Servizi Comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza;
5. di dare atto che il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione è subordinato alla presentazione delle seguenti fideiussioni a favore del Comune di Reggio Emilia rilasciate da un'azienda di credito o da un'impresa di assicurazioni debitamente autorizzata e di primaria importanza:
 - a)** fideiussione di € 195.411,00= a garanzia della cessione gratuita dell'area di cui al precedente articolo 9); la fideiussione è pari al 100% (cento per cento) del valore dell'area così come individuato dal tecnico incaricato del Comune di Reggio Emilia con propria nota del 24/05/2017, desunta dalle schede delle zone omogenee per valori di mercato delle aree fabbricabili redatte ai fini IMU, pari a € 527,00 €/ mq di su quale ambito per previsioni pregresse del PRG 2001 (art.5.9 NA PSC);
 - b)** fideiussione di € 55.052,77= arrotondato a €. 55.053,00= a garanzia della realizzazione dello stralcio delle opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione dell'area di cui all'art.9 della Convenzione stessa e meglio descritte nel computo metrico estimativo acquisito al PG.n. 53330 del 30/05/2017;
 - c)** fideiussione di € 164.947,00= pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1), risultante dalla relazione finanziaria allegata al progetto di PPC, tenuto conto del computo metrico estimativo presentato con PG.n.53330/2017.
6. Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.