

Proponente: 66.A
Proposta: 2017/488

del 04/07/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 923

del 04/07/2017

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA COMUNE DI REGGIO EMILIA E SOCIETÀ CACCIA EMILIO & C SAS PER L'ATTUAZIONE DI VARIANTE AL PROGETTO PLANIVOLUMENTICO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AMBITO DI RICOLLOCAZIONE N. 71 IN VIA RUGGERO DA VEZZANO (SCHEDA POC AUC3-5) PREVIO TRASFERIMENTO DI DIRITTO EDIFICATORIO PROVENIENTE DALL'AREA DI TRASFORMAZIONE TI 3-52.

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

Premesso che :

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1202 del 27 giugno 2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - PRG – del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul BUR Emilia Romagna n. 102 del 25 maggio 2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati congiuntamente, ai sensi della L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), nonché la Classificazione Acustica del Comune di Reggio Emilia così come successivamente integrati e modificati.

Considerato:

- che con determinazione dirigenziale P.G. n. 4507/2012 del 05/03/2012 è stato approvato lo schema di convenzione per l'attuazione di Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC), presentato in atti al P.G. 11755/2011, per il trasferimento in località Canali, “Ambito 71”, di una superficie utile di 1.500 mq dall'Area di Trasformazione “App-12” scheda 1 , ai sensi dell'art. 85.05 delle NTA del PRG 2001 e dell'art. 1.7.2. del RUE;

- che con atto pubblico a ministero notaio Maria Carmen Costabile Rep. n. 58715/21598 in data 23/03/2012 trascritto a Reggio Emilia il 29/03/2012 al n. 5417 R.G., 3745 R.P., la sopra citata convenzione è stata stipulata fra il Comune di Reggio Emilia, il sig. Barigazzi Carlo e l' “Impresa Edile Caccia Emilio & C. SaS”;

- che il suddetto PPC approvato prevedeva la distribuzione della Su da trasferire di mq. 1.500 sull'area identificata allora al foglio 236, mappale 1393, successivamente frazionato nei mappali 1575-1577, su n. 6 Lotti edificabili, con i seguenti dati di progetto:

Superficie territoriale St = 8.663,90 mq

Superficie utile Su = 1.500,00 mq

Destinazioni d'uso = U1/1 residenziale

Aree per verde pubblico di progetto = /

Aree per urbanizzazione primaria:

S1 strade + parcheggi di urbanizzazione = 910,20 mq

Aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico:

S1 = 910,20 mq

Superficie fondiaria Sf = 7.753,70 mq.

Utilizzazione fondiaria Uf = 0,1934

Parcheeggi di urbanizzazione= $0,25 \text{ mq/mq} \times 1.500,00 = 375 \text{ mq}$

Considerando 13 alloggi con Su media = $115,38 \text{ mq.} = 1.500,00 \text{ mq}$ di Su

si prevede la realizzazione di N. 13 posti macchina

Parcheeggi di urbanizzazione di progetto N. 14 = $378,00 \text{ mq.}$

Viabilità

Strada + marciapiede = $606,17 \text{ mq}$;

- che successivamente alla stipula della convenzione sopra citata sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi per i fabbricati residenziali :

- Permesso di Costruire P.G. n. 27704/2014, e successiva variante - realizzazione di nuova costruzione – Lotti 2-3;

- Permesso di Costruire P.G. 17809/2016 e successiva variante – per realizzazione di villa singola – Lotto 1;

- Permesso di Costruire P.G. n. 9023/2012 e successive varianti – realizzazione complesso residenziale – Lotto 6,

nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione: Permesso di Costruire P.G. n. 7085/2012 e successiva SCIA di variante P.G. 23780/2013.

Dato atto che:

- in sede di approvazione del primo Piano Operativo Comunale, con Scheda POC AUC3-5 , oltre alla Su di mq 1.500 già ricollocati con il PPC sopra richiamato, è stata prevista nell'Ambito 71 di cui sopra (normato dall'art. 1.7.2 del RUE) di proprietà in parte dell' Impresa Edile Caccia Emilio & C. SaS con sede a Reggio Emilia, Via Premuda 28/A, codice fiscale e Partita IVA 01374640355 e per una minima parte del sig. Barigazzi Carlo, la ricollocazione di una ulteriore capacità edificatoria, pari a 500 mq di Su, ovvero 677 mq di Sc, proveniente dall'ambito ANS1-4 loc. Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001) previa stipula di convenzione, con le seguenti specificazioni e prescrizioni:

- *L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato con un'edilizia che adotti soluzioni compositive ed un uso dei materiali coerenti con il contesto di inserimento, oltre che con l'organizzazione territoriale. Inoltre, è richiesta la contestuale realizzazione di un adeguato sistema di reti ecologiche (siepi, macchie di campo, viali alberati) che determini insieme alle presenze vegetali esistenti, un in incremento della qualità paesaggistica del luogo;*

- i progetti dovranno essere corredati dalle Relazioni Geologica, di Modellazione Sismica e Geotecnica come previsto dalla vigente normativa in materia sismica e di norme tecniche per le costruzioni. In fase attuativa dovranno inoltre essere condotte indagini archeologiche preventivamente concordate con la Soprintendenza per i beni Archeologici.

- la suddetta scheda POC inoltre riporta i seguenti USI e potenzialità edificatorie:

| | |
|------------------------------------|--|
| Superficie territoriale 9.298 mq | Ricollocazione di parte della capacità edificatoria , pari a mq 500 ovvero 677 mq SC, in ambito di ricollocazione esistente n. 71 (art. 1.7.2 RUE) senza modificarne i limiti cartografici di ambito. Non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari già definite con il PPC approvato relativo alla delocalizzazione. |
| Ip (art. 1.7.2 NA RUE) 50% min. | |
| Numero massimo piani fuori terra 3 | |
| DESTINAZIONE D'USO: residenza | |

Non è previsto contributo destinato all'edilizia residenziale sociale.

Rilevato:

- che con atto in data 22/06/2017 a ministero notaio dott.sa Maria Carmen Costabile Rep. nn. 64945-64952, Raccolta 25971, in corso di formalità perchè nei termini, l'Impresa Edile Caccia Emilio & C. S.a.S ha acquistato dall'Istituto Diocesano Per Il Sostentamento Del Clero della Diocesi di Reggio Emilia-Guastalla, con sede in Reggio Emilia, via Vittorio Veneto, 8 – P.I. 91016740358, i diritti edificatori pari a mq. 677,00 di Sc pari a 500 mq di Su provenienti dall'ambito ANS1-4 loc. Villa Gaida (ex Ti3-52) ;

- che in coerenza alle previsioni della Scheda POC AUC3-5, l'Impresa Edile Caccia Gaetano & C. SaS, ora denominata Impresa Edile Caccia Emilio & C. S.a.S, con sede a Reggio Emilia in via Premuda n. 28/A P. IVA 01374640355, con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 31183/2016 in data 09/05/2016, ha presentato richiesta di approvazione di variante al PPC in atti al n. 11755/2012 di P.G., precedentemente approvato e convenzionato con atto notaio Maria Carmen Costabile Rep. n. 58715/21598 in data 23/03/2012, trascritto a Reggio Emilia il 29/03/2012 al n. 5417 R.G., 3745 R.P. ;

- che la suddetta variante, alla luce dell'incremento di capacità edificatoria derivante dalla ricollocazione di cui alla citata scheda POC e dall'atto di acquisto dei diritti edificatori avvenuto in data 22/06/2017 sopra citato, prevede l'adeguamento del progetto alla superficie territoriale rilevata dalla Scheda POC pari dunque a mq. 9298 e, a seguito della presentazione del progetto di variante e del rilievo catastale ora pari a mq. 9148; il conseguente adeguamento della superficie fondiaria derivante dalla ricollocazione dei mq. 500 di su e quindi la modifica dei confini dei lotti, della nuova distribuzione della superficie fondiaria sui lotti medesimi e la redistribuzione della superficie utile delle unità abitative da realizzarsi sui lotti 4-5, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico Tav. P-00_integrazione aggiornato alla data del 7 giugno 2017 e nella relazione illustrativa datata 30 marzo 2017;

- che la sopra citata variante è stata sottoposta alla valutazione dei Servizi Comunali per i pareri di competenza, i quali in sede di istruttoria tecnica si sono espressi in merito come di seguito riportato:

- la A.P. Attività Edilizia sul territorio – Ambito 2 con referto in data 06/03/2017 all'atto P.G. 31183/2016, ha rilevato, fra l'altro, che la richiesta di variante: *“non prevede l'aumento delle unità immobiliari già definite con il PPC approvato in atti municipali al n. 11755/2011 di P.G. (come richiesto dalla scheda POC) e del numero dei lotti edificabili che rimangono 6, in gran parte già attuati con relativi PdC. La presente richiesta di variante pur non prevedendo un aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo (max 13) ed avendo già previsto il PPC approvato una dotazione di un posto auto P2 per ogni unità abitativa (14 posti auto a fronte di 13 unità abitative previste) dovrà essere integrata con una ulteriore dotazione di parcheggi ad uso pubblico P2 derivanti dall'aumento di SU ricollocata e pari a ulteriori 5 posti auto”*;

Dato atto che:

- la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) nella seduta del 08/03/2017 , verbale n. 4, ha espresso parere favorevole “alle condizioni dell'ufficio”;

- con successivo referto in data 30/03/2017, la A.P. Attività Edilizia sul territorio – Ambito 2, a seguito della documentazione integrativa riguardante i parcheggi pubblici presentata in pari data come richiesta dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (elaborato grafico di integrazione alla Tav. P-00 e relazione tecnica illustrativa) ne ha verificato la completezza e la congruità rispetto ai pareri precedentemente espressi, ed ha trasmesso la pratica alla UOC Gestione dei processi amministrativi per la stipula della convenzione come richiesto dalla scheda POC AUC3-5;

Verificato che il PPC in oggetto è quindi costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa – marzo 2017
- Tav. P-00 - febbraio 2017 – variante planivolumetrica in ambito 71 riguardante nuova configurazione dei lotti con relative superfici utili e indicazione alloggi e successiva integrazione riguardante i parcheggi pubblici (giugno 2017) .

Preso atto che, a seguito di successivi frazionamenti del mappale n. 1392 originario del foglio 236, intervenuti nel corso della attuazione del PPC, le aree che dovranno formare oggetto di cessione gratuita o servitù di uso pubblico a favore del Comune risultano attualmente identificate come segue:

- area fuori comparto oggetto di cessione gratuita al Comune corrispondente al pedonale posto a lato di Via R.da Vezzano, censita al foglio 236, mapp. 1711, intestata a Barigazzi Carlo nato a Reggio Emilia il 17/06/1934, codice fiscale:BRGCRL34H17H223Q;

- aree oggetto di costituzione di servitù di uso pubblico: censite al foglio 236, mappali 1699-1700, intestate a Impresa Edile Caccia Emilio & C. SaS con sede a Reggio Emilia, Via Premuda 28/A, codice fiscale e Partita IVA 01374640355;
- nonché le aree di proprietà del sig. Barigazzi Carlo nato a Reggio Emilia il 17/06/1934, codice fiscale: BRGCRL34H17H223Q di cui al medesimo foglio mappali 1708-1709-1710;

Rilevato inoltre che :

- la realizzazione delle opere fuori comparto, ovvero la sistemazione di via Ruggero da Vezzano e la realizzazione del pedonale a lato della stessa via, avvenuta in forza del Permesso di Costruire n. 7805/2012 di P.G. rilasciato in data 21.6.2012 a seguito di approvazione del PPC originario sopra richiamato, a seguito di richiesta di collaudo in atti municipali P.G. 40688/2014 del 30/12/2014, e successiva SCIA di variante P.G. 23780/2013, risultano ultimate e dichiarate funzionali e funzionanti, ma non ancora collaudabili, come da referto in data 21/11/2014 del Servizio di Ingegneria;
- per la realizzazione dei 5 nuovi parcheggi di tipo P2 in coerenza con i nuovi dati di progetto del PPC in argomento, dovrà essere rilasciato apposito P.d.C. in variante al titolo abilitativo sopra richiamato P.G. n. 7805/2012;

Dato atto inoltre che:

- l'Amministrazione Comunale ha provveduto a richiedere in data 25/05/2017 la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto lo schema tipo di convenzione approvato con deliberazione consiliare PG. n. 38803/2014 del 17/11/2014 - ALLEGATO A) per l'attuazione di piano urbanistico attuativo (PUA) / progetto piani volumetrico convenzionato (PPC) comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria;

- ritenuto di dover ora procedere sulla base dello schema tipo sopra citato, alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte della Impresa Edile Caccia Emilio & C. SaS per sé e in qualità di mandatario del sig. Barigazzi Carlo (in forza di procura speciale conferita dal medesimo al sig. Caccia Gaetano con atto in data 08/03/2012 Rep. 58655, Racc. 21556 del notaio Maria Carmen Costabile) per l'attuazione della variante al PPC già approvato, fra cui anche l'impegno alla cessione gratuita delle aree fuori comparto e alla costituzione di servitù di uso pubblico su aree poste all'interno del comparto come sopra identificate;

Precisato che:

- la presente determinazione, a parere del responsabile del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, in quanto tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto sono totalmente a carico dei soggetti stipulanti;
- 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 infine:

- il D.P.R. 380/01;
- la L.R. 15/2013;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000;
- gli artt. 56-57 del vigente Statuto Comunale;
- gli artt. 3 e 14 della sez. A) del vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi;
- gli artt. 2.5-2.6 dell'allegato C al vigente RUE;

Richiamato l'atto P.G. n. 21355 del 23/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia fino al termine del proprio mandato, 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 e dunque ai sensi degli articoli 2.5-2.6 dell'allegato C al vigente RUE anche alla stipula delle convenzioni urbanistiche attuative dei PUA e PPC .

DETERMINA

1. di approvare lo schema di convenzione quale parte integrante e sostanziale del presente atto - Allegato A - da stipularsi fra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia e dell'Impresa Edile Caccia Gaetano & C. SaS, per l'attuazione della variante al Progetto Planivolumetrico Convenzionato – PPC - presentata con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 31183/2016 in data 09/05/2016, in attuazione della Scheda POC AUC3-5 per la ricollocazione di una Su pari a 500 mq in via Ruggero da Vezzano, Ambito 71, costituito dai seguenti elaborati:

- o Relazione illustrativa – marzo 2017
 - o Tav. P-00 - febbraio 2017 – variante planivolumetrica in ambito 71 riguardante nuova configurazione dei lotti con relative superfici utili e indicazione alloggi e successiva integrazione riguardante i parcheggi pubblici (giugno 2017) .
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 trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
(arch. Elisa Iori)