

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2017/514**

**del 11/07/2017**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 962**

**del 11/07/2017**

**RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'ABITO ASPN1-15 POSTO IN VIA GRAMSCI E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' CASABELLA 2000 SRL .

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 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 entrati in vigore il 25/05/2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 77 così come successivamente integrati e modificati ;
- successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale, entrato in vigore il 23/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119, ed è stata altresì adottata con il medesimo atto, la prima variante al POC, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13/04/2015; entrata in vigore il 06/05/2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;
- il POC prevede tra i suoi elaborati costitutivi anche le schede degli interventi ammessi in tale strumento urbanistico avente durata quinquennale ed il particolare la scheda-norma dell'intervento relativo all'ambito ASP\_N1-15 di rilievo comunale, definito dal PSC vigente "come ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N) di cui all'art.5.7. delle NA del PSC", posto in Via Gramsci su area censita al NCEU al Foglio 94, Mappali: 306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-222;
- tali appezzamenti di terreni sono di proprietà della società CASABELLA 2000 SRL con sede in Reggio Emilia, via Plinio Gaio II, num. 5 Partita IVA 02010670350 che, in persona del Legale Rappresentante Sig. Salvatore Villirillo, ha stipulato in data 20/05/2014 atto di accordo ex art.18 L.R.20/2000 a ministero notaio dr. Bigi (rep. n.110402,) per disciplinare l'inserimento nel primo POC dell'intervento relativo al suddetto ambito ASP\_N1-15 e per poi dargli attuazione tramite la presentazione di progetto planivolumetrico convenzionato (PPC);
- a garanzia degli impegni riportati nell'atto di accordo sopracitato, il Soggetto attuatore, contestualmente alla stipula dell'Atto di accordo, ha depositato presso il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana fideiussione di € 11.601,00= pari al 10% del valore forfettariamente stimato per le aree di cessione destinate ad attrezzature e spazi collettivi e delle altre opere pubbliche e contributi previsti nell'atto di accordo medesimo;

Dato atto che:

- con istanza PG.n. 28306 del 26/04/2016 la società CASABELLA 2000 SRL come sopra rappresentata, ha pertanto inoltrato la richiesta di approvazione del progetto planivolumetrico convenzionato relativo all'area sopraindicata presentando gli elaborati previsti dall'art.2.6. dell'allegato C del RUE ed in conformità alla relativa scheda -norma del POC;
- gli elaborati costitutivi del suddetto progetto planivolumetrico convenzionato presentato sono i seguenti:

*Elaborati grafici:*

- TAV.01: estratto degli strumenti urbanistici vigente e estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà;
- TAV.02: stato di fatto planimetrico e altimetrico;
- TAV.03: documentazione fotografica del terreno;
- TAV.04: planimetria di inquadramento;
- TAV.05: planimetria di progetto a integrazione;
- TAV.05bis: planimetria di progetto a integrazione;
- TAV.06: planimetria di progetto preliminare del verde;
- TAV.06bis: planimetria di progetto preliminare del verde
- TAV.07: planivolumetrico e restituzioni tridimensionali fotorealistiche;
- - TAV.08: planimetria con la segnaletica stradale;
- TAV.09: sezioni e profili quotati;
- TAV 09bis: sezioni e particolari
- TAV.10: planimetria di massima delle tipologie;
- TAV.11: planimetria relativa ai regimi di proprietà;
- TAV.12: schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognature;
- TAV.13: schema degli impianti tecnici quali energia elettrica, rete telefonica;
- TAV.14: progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica;
- TAV 1 integr.: planimetria esplicativa della permeabilità compensata
- TAV 2 integr: planimetria con elementi di finitura
- R.01: Relazione illustrativa e verifica degli indici urbanistici;
- R.02: Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale;
- R.03: Relazione idraulica;
- R.04: Valutazione preventiva di clima acustico;
- R.05: Relazione fotografica;
- R.06: Relazione geologica e analisi geotecnica;
- R.07: Computo opere di urbanizzazione primaria;
- R.08: Computo opere di urbanizzazione secondaria;

- R.09: Norme Tecniche di Attuazione;
- R.10: Schema di Convenzione;
- R.11: Relazione finanziaria;
- R.12: relazione specifica sulla verifica della capacità dei collettori fognari.

Considerato che

- il Responsabile dell'Unità Territoriale ambito 1, trattandosi di PP. ha istruito la pratica convocando la conferenza dei servizi interni e chiedendo i pareri degli enti esterni e precisamente del servizio Igiene Pubblica e dell'ARPAE, ai sensi dell'art.19 della legge regionale 19/1982 e della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna e in data 07/12/2016 nonché il parere dei competenti servizi Interni: Servizio Mobilità e Servizio Reti e Infrastrutture,

Dato atto che:

- la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna aveva già espresso parere al progettista dell'intervento in argomento in data 26/05/2016 (sua nota prot.n.6094) acquisita al fascicolo di approvazione del Progetto in atti al PG. n. 28306/2016. Nella nota si sottolinea come l'area in cui è previsto l'intervento, ai sensi del PTCP di Reggio Emilia, ricada in un territorio interessato da viabilità storica e assi centuriali. Tale circostanza rende pertanto necessaria l'esecuzione di sondaggi preventivi ai sensi dell'ex art. 95 del D.Lgs. 163/2006 ora art. 25 del D.Lgs 50/2016 in tutti i punti in cui sono previsti scavi, comprese le opere di urbanizzazione e la vasca di laminazione da concordarsi con il Funzionario Responsabile per la tutela del territorio di Reggio Emilia;

- L'ASL, Servizio Igiene Pubblica, con sua nota del 16/01/2017 inviata con PEC ed acquisita al PG. n. 4626/2017, ha affermato che non emergono elementi ostativi all'approvazione del PPC in oggetto, facendo tuttavia rilevare che, per quanto riguarda le misure compensative delle emissioni residue, considerato che l'impatto prevalente delle strutture di vendita al dettaglio medie e grandi è attribuibile alla mobilità automobilistica indotta (che oltre all'evidente impatto ambientale rappresenta anche un elemento di discriminazione dei gruppi sociali a ridotta autonomia o che per scelta non vogliono ricorrere all'auto privata), suggerisce di considerare la possibilità di un utilizzo delle risorse così attivabili a favore di progetti di mobility management o di logistica urbana a favore della clientela, strumenti che potrebbero garantire contemporaneamente sia il raggiungimento di un bilancio zero delle emissioni di CO2, sia un valore aggiunto di carattere sociale sicuramente apprezzabile, oltre che costituire un servizio aggiuntivo che il committente dell'intervento potrebbe fornire alla propria clientela. L'Ente sopraccitato rileva inoltre che questa forma di compensazione, peraltro, risulta implicitamente già ammessa dal documento comunale CarbonZERO alla sezione "Riduzione di emissioni climalteranti associate ai trasporti (merci, persone).

- L'ARPAE, con sua nota del 09/12/2016 inviata con PEC ed acquisita al PG. n. 98132/2016, ha chiesto alcune integrazioni e precisazioni in materia di impatto acustico in relazione al tipo di attività che verrà ad insediarsi; e ricevute le integrazioni richieste da parte del soggetto attuatore ha nuovamente espresso parere acquisito al PG.n. 10288 del 01/02/2017, favorevole , per quanto di competenza, con le seguenti osservazioni:

- qualora siano previsti locali di preparazione lavorazione alimenti , dovrà essere installato un degrassatore per il trattamento delle acque reflue prodotte , prima della loro immissione nel collettore fognario comunale.
- Per la tutela del clima acustico presso i recettori vicini zlla struttura commerciale , viste le valutazioni riportate nello studio di impatto acustico , le operazioni di carico e scarico dovranno essere svolte esclusivamente nel periodo diurno , pertanto tale attività non potrà avvenire in orario notturno salvo ulteriori approfondimenti e mitigazioni .
- L'attività ricade nelle casistiche previste dall'art.8 comma 4 della Ln. 447/1995 e pertanto alla presentazione del permesso di costruire , dovrà essere allegata la documentazione prevista all'art.8 comma 6 ai fini del rilascio del nulla osta acustico;

- il Servizio Reti e Infrastrutture ha reso il proprio parere in data 19/01/2017 chiedendo che: “si presti attenzione all'assetto viabilistico della nuova urbanizzazione in funzione della attività commerciale che si insedierà con particolare riferimento alla movimentazione di automezzi pesanti per il carico e scarico. Almeno in corrispondenza del principale accesso alla struttura commerciale deve essere prevista un'area pedonale di adeguate dimensioni. Per quanto riguarda l'aspetto legato alla dotazione ambientale vanno evitate le alberature a ridosso dei fabbricati. Il progetto del verde deve comprendere anche l'impatto di irrigazione e specificare la fonte di approvvigionamento (preferibilmente un pozzo). Per l'aspetto legato alla dotazione impiantistica si raccomanda di realizzare un'illuminazione con sorgente a LED..”

- il Servizio Mobilità ha reso il proprio parere in data 24/01/2017 che, per quanto di competenza, risulta essere favorevole. Si condivide infatti l'impostazione dell'insediamento che prevede l'accessibilità da una nuova infrastruttura perpendicolare a via Gramsci, localizzata all'estremo sud del lotto, con la zona dei parcheggi sia di uso pubblico che pertinenziali analogamente posti sul lato sud, in quanto, pur differenziandosi dalla scheda di POC, i flussi di traffico generati dalla destinazione del lotto e la relativa dotazione di parcheggi richiede di creare su via Gramsci delle corsie centrali di accesso al lotto. Tali corsie devono avere una dimensione adeguata ad ospitare le auto che svoltano a sinistra. Si valuta positivamente quindi la collocazione ingresso/uscita dal lotto sul lato sud, in adiacenza al confine, in modo da avere una distanza sufficiente da via Duo e consentire una dimensione adeguata alle suddette corsie. Il posizionamento dell'ingresso in adiacenza al confine sud del lotto consentirà inoltre di utilizzare il nuovo ingresso in modo condiviso anche dal lotto adiacente, diminuendo le immissioni su via Gramsci, con conseguente aumento delle

condizioni di sicurezza. Inoltre il servizio ha fatto rilevare in ordine al progetto delle opere di urbanizzazione particolari prescrizioni , fra cui in particolare la sistemazione di via Gramsci, che dovranno essere recepite nel progetto delle opere di urbanizzazione:

- il Responsabile dell'Attività edilizia sul territorio - ambito 1 , nel proprio referto istruttorio del 26/01/2017 in calce all'atto PG.n. 28306/16 ha precisato quanto segue:

*“il progetto planivolumetrico proposto prevede la realizzazione nel lato nord del lotto di un edificio ad uso commerciale in cui verrà insediata una media struttura di vendita alimentare di max mq. 1500 di superficie di vendita : La sistemazione planivolumetrica e la ripartizione funzionale del comparto presenta alcune parziali variazioni rispetto allo schema direttore individuato nella scheda P4.1. del POC relativamente alla distribuzione dei parcheggi , del verde pubblico e della superficie edificabile . I parametri, gli standard e le altre prescrizioni previste dal POC sono rispettate; in particolare le superfici di dotazioni di SVP , Ve e Se sono state ricalcolate sulla base dell'effettiva consistenza territoriale del lotto.”*

Infatti, con il presente atto il soggetto attuatore per se e aventi causa, rinuncia definitivamente a realizzare la superficie complessiva destinata a terziario prevista dalla suddetta scheda pari a mq 1495 che avrebbe comportato il pagamento della differenza di cui sopra pari a € 25.167,38.

- la Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso nella seduta del 1/02/2017 (verb. n. 2) parere favorevole alle condizioni degli uffici chiedendo di rivedere la composizione del fronte sud allo scopo di renderlo un fronte effettivo e non un fianco, utilizzando frangisole, cortine verdi, nuovi rivestimenti. Si suggerisce di valutare una copertura a "tetto verde", al fine di migliorare l'impatto ambientale e paesaggistico;

Considerato che:

- è stata presentata dal soggetto attuatore la TAV.07 bis: integrazioni restituzioni fotorealistiche per rispondere alle richieste della Commissione;

- in ottemperanza al Protocollo di legalità e vista alla delibera di Giunta Comunale ID.n. 89/2017 è stata inoltrata alla locale Prefettura tramite la BDNA (PR\_REUTG\_Ingresso\_0000355\_20170111) richiesta di informazione antimafia nei confronti della società CASABELLA 2000 SRL.

Rilevato infine:

- che come si evince dal referto conclusivo del responsabile dell'attività edilizia sul territorio - ambito 1 del 15/05/2017 sono stati presentati nuovi elaborati grafici integrativi (Tav.11 planimetria relativa ai regimi di proprietà), lo schema di convenzione del progetto ove si chiede l'integrale monetizzazione del verde pubblico e la trasformazione dello stesso in Verde ecologico privato, nonché gli elaborati: 1 integr. Planimetria compensazione della permeabilità e 2 integr. Planimetria elementi di finitura, il tipo di frazionamento n. 2017/31039 ed infine in data 05/07/2017 e 10/07/2017 il soggetto attuatore ha presentato due distinti computi metrici

uno riguardante le opere di urbanizzazione del comparto e l'altro riguardante le opere di sistemazione su Via Gramsci al fine della presentazione di distinte fideiussioni atteso il rilevante interesse pubblico della sistemazione di Via Gramsci nonché ha provveduto a consegnare gli elaborati R.01, R.09 e le Tavv10-11 aggiornate a seguito di rettifiche per errori materiali e specificazioni richieste in fase istruttoria.

- che lo schema di convenzione relativa al progetto planivolumetrico disciplina in particolare i seguenti aspetti:

- monetizzazione di tutto lo standard del verde pubblico pari a mq. 2044 quantificato dal tecnico responsabile nel seguente modo: (costo dell'area: al mq. € 36,00) oltre al costo di realizzazione del verde pubblico pari a € 6,00) = € 42,00 x 2044 mq= per complessivi € 85.848,00 (€ ottantacinquemilaottocentoquarantotto/00) da corrispondersi contestualmente alla stipula della convenzione del PPC;
- contributo per il sostegno del piccolo commercio quantificato in € 59.728,62 (MQ. 1422,11 X € 42,00 ) = (cinquantanovemilasettecentoventotto/62 Euro) anziché in € 84.896,00 come definito nella scheda di ambito del POC ASP\_N1-15. In quanto con il progetto presentato, il soggetto attuatore rinuncia a realizzare la superficie complessiva destinata a terziario prevista dalla suddetta scheda POC e pari a mq 1495 che avrebbe comportato il pagamento della differenza di cui sopra pari a € 25.167,38=, come meglio esplicitato nell'art.13 dello schema di convenzione allegato.
- La costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria con manutenzione a carico del soggetto attuatore e la cessione di aree fuori comparto destinate a pista ciclopedonale sul fronte di Via Gramsci ;

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 posta in Via Gramsci ;

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;
- 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 il progetto planivolumetrico convenzionato relativo all'area posta in Via Gramsci, presentato in data 26/04/2016 dalla società CASABELLA 2000 SRL con sede in Reggio Emilia, via Plinio Gaio II, num. 5 Partita IVA : 02010670350, e acquisito al PG.N. 28306/2016 costituito dai seguenti elaborati che qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente allegati:
  - TAV.01: estratto degli strumenti urbanistici vigente e estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà;
  - TAV.02: stato di fatto planimetrico e altimetrico;
  - TAV.03: documentazione fotografica del terreno;
  - TAV.04: planimetria di inquadramento;
  - TAV.05: planimetria di progetto a integrazione;
  - TAV.05bis: planimetria di progetto a integrazione;
  - TAV.06: planimetria di progetto preliminare del verde;
  - TAV.06bis: planimetria di progetto preliminare del verde
  - TAV.07: planivolumetrico e restituzioni tridimensionali fotorealistiche;
  - TAV.07 bis : integrazioni restituzioni fotorealistiche
  - TAV.08: planimetria con la segnaletica stradale;

- TAV.09: sezioni e profili quotati;
- TAV 09bis: sezioni e particolari
- TAV.10: planimetria di massima delle tipologie agg.luglio 2017;;
- TAV.11: planimetria relativa ai regimi di proprietà\_ agg.maggio 2017;
- TAV.12: schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognature;
- TAV.13: schema degli impianti tecnici quali energia elettrica, rete telefonica;
- TAV.14: progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica;
- TAV 1 integr.: planimetria esplicativa della permeabilità compensata
- TAV 2 integr: planimetria con elementi di finitura
- R.01: Relazione tecnica illustrativa e verifica degli indici urbanistici agg.luglio 2017;
- R.02: Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale;
- R.03: Relazione idraulica;
- R.04: Valutazione preventiva di clima acustico;
- R.05: Relazione fotografica;
- R.06: Relazione geologica e analisi geotecnica;
- R.07: Computo opere di urbanizzazione primaria;
- R.08: Computo opere di urbanizzazione secondaria;
- R.09: Norme Tecniche di Attuazione agg.luglio 2017;
- R.10: Schema di Convenzione\_ agg.luglio 2017;
- R.11: Relazione finanziaria e n.2 computi metrici\_agg.luglio 2017;
- R.12: relazione specifica sulla verifica della capacità dei collettori fognari.

Elaborato n. 1 integr. Planimetria compensazione della permeabilità \_ agg.maggio 2017;;

Elaborato n. 2 integr. Planimetria elementi di finitura \_ agg.maggio 2017;

2. di approvare altresì lo schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il Sig. Salvatore Villirillo nato a Cutro il 10/03/1962, codice fiscale VLLSVT62C10D236S; in qualità di legale rappresentante della società CASABELLA 2000 SRL con sede in Reggio Emilia,allegato al presente provvedimento sotto la lettera "A" per la realizzazione del progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) relativo all'area posta in Via Gramsci,
3. 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;

4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
5. di dare atto che successivamente alla stipula della convenzione in argomento ed alla consegna delle fideiussioni richieste all'art. 20 verrà restituita la fideiussione n. 2014/13/6244069 di € 11.601,00 prestata da Italiana Assicurazioni spa alla stipula dell'atto di accordo ex art.18 L.R. n. 20/2000 stipulato in data 20/05/2014.
6. di trasmettere il presente atto ai diversi Servizi Comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza;

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