

Proponente: 66.A
Proposta: 2017/1020

del 07/12/2017



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1762

del 11/12/2017

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AMBITO ALL'AREA EX CAR POSTA IN VIA AMENDOLA E VIA LOMBROSO E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' S.D.S. SRL, PROVINCIA DI REGGIO EMILIA, CREDEMLEASING E BOOREA EMILIA OVEST SOC. COOP.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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, come integrati e modificati;
- successivamente, con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato poi 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 ed entrata in vigore il 06/05/2015 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;

Premesso inoltre che:

- il previgente PRG 2001 destinava l'area comunemente denominata Ex Car posta lungo la Via Amendola e lungo Via Lombroso quale area di trasformazione urbana soggetta a piano urbanistico attuativo denominato TU4; tale area risulta attualmente censita al foglio 178 mappali 200-363- 364 e 128 -369;
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti (PSC e RUE) classificano l'area nel seguente modo: il PSC come area soggetta a "*Riqualificazione estesa dell'asse storico della Via Emilia*" (Tav.P6) e per il RUE ricade negli ambiti urbani consolidati (Auc 8 AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI) ed individuata con apposita simbologia (1) nell'elaborato R.3.1 quale area denominata appunto "ex-Car";
- l'attuazione di tale area è consentita attraverso un progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) secondo i parametri urbanistico ed ecologico-ambientali previsti dal PRG 2001, così come previsto dall'art. 4.2.3 comma 9 delle NA del RUE vigente;

Dato atto che:

- il suddetto comparto edificatorio era complessivamente in proprietà della Provincia di Reggio Emilia che, per creare le condizioni per la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, con deliberazione di Consiglio Provinciale n.34/2015 ha approvato il relativo piano di valorizzazione, unitamente ad uno schema direttore condiviso con il Comune di Reggio Emilia, come da comunicazione della dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana P.G. n. 28489 del 19.5.2015, che ha individuato le principali caratteristiche per lo

sviluppo del comparto in oggetto. I suddetti Enti hanno infatti condiviso la distribuzione planimetrica di massima dello comparto immobiliare prevedendone l'attuazione in due stralci: il primo stralcio avente le seguenti caratteristiche: St: mq 8.204,00 Su da indice Ut: mq 3.282 (di cui Su prevista da progetto mq 2.781 e Su residua mq 501) con i seguenti usii previsti: U2/U2.1 (medio piccole strutture di vendita < 1.500 A), il secondo stralcio avente una St pari a mq 7.170 e Su da indice Ut: mq 2.868 da attuarsi previo inserimento nel prossimo Piano Operativo Comunale o sua variante;

- tale schema direttore è stato peraltro sottoposto dalla Provincia, giusta sua nota prot. n. 17248 del 27.03.2015, a BOOREA EMILIA OVEST soc. coop., con sede legale in Reggio Emilia Kennedy 15/1, CF e P.IVA:00128380359; che detiene l'immobile di cui al foglio 178 - particella 200 sub 1 di mq. 670 destinato a centro sociale, in forza del di contratto di locazione finanziaria sottoscritto con CredemLeasing S.p.a. il 19/11/2009 (rep IF/137633) a ministero notaio Dr. Giovanni Varchetta;

Rilevato che:

- la previsione di poter attuare il comparto in argomento in due stralci come previsto dal citato schema direttore, ha permesso alla Provincia di alienare la parte parte economicamente più significativa del complesso immobiliare di cui al mappale 128 del foglio 178 che con tipo di frazionamento n. prot.n.52359 del 15/05/2016 è stato poi frazionato nei mappali 128 sub 7 e mapp. 369, quest'ultimo acquistato dalla società S.D.S srl con atto pubblico del 06/06/2016 a ministero Notaio Covri Elena (Rep. n. 30686);
- il perimetro dell'area Ex Car risulta dunque distinto in due stralci attuativi autonomi e funzionali di cui il primo stralcio corrisponde al mappale 369 del foglio 178 di proprietà della società S.D.S. SRL; mentre nel secondo stralcio sono ricomprese le seguenti proprietà immobiliari: mappale 200 di mq. 2217 di proprietà di CredemLeasing S.p.a. in locazione a BOOREA EMILIA OVEST; mentre i mappali 363 – 364 sono di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia con sede in Reggio Emilia, Corso Garibaldi 59;

Rilevato inoltre che :

- in data 27/09/ 2016 il soggetto attuatore società S.D.S S.R.L. in persona del suo legale rappresentante il sig. Gian Luca Ghiaroni, nato a Modena il 29/11/1961, ha inoltrato con PEC acquisita al PG.n.68674, richiesta di approvazione del progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) in argomento per dare immediata attuazione al primo stralcio dell'area Ex Car , corrispondente alla parte del complesso immobiliare di cui al foglio 212 mappale 369 di proprietà della società S.D.S. presentando gli elaborati previsti dall'art.2.6. dell'allegato C del RUE e precisamente :

- T00 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- T01 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO NORMATIVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- T02 RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO
- T03 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO E VISTE TRIDIMENSIONALI
- T04 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- T05 SEZIONI E PROFILI
- T06 PLANIMETRIA DEL VERDE
- T07 PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE
- T08 PLANIMETRIA REGIMI DI PROPRIETA'
- T08.1 AREE SVP: VERDE PUBBLICO E SERVIZI
- T09 DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO
- T10 RELAZIONE GEOLOGICA
- T11 RAPPORTO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
- T12 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- T13 RELAZIONE FINANZIARIA
- T14 DIMOSTRAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA
- T15 SCHEMA DI CONVENZIONE
- T16 SCHEDA TECNICA
- T17a IMPIANTI A RETE, FOGNATURE
- T17b IMPIANTI A RETE, ACQUA E GAS
- T17c IMPIANTI A RETE, FORNITURA ELETTRICA

Considerato che :

- il Responsabile dell'Unità Territoriale ambito 1, ha istruito la pratica convocando in conferenza dei Servizi interni per il giorno 21/11/2016 il Servizio Reti e Infrastrutture ed il Servizio Mobilità e chiedendo altresì i pareri degli enti esterni e precisamente del servizio Igiene Pubblica dell'ASL e dell'ARPAE, ai sensi dell'art.19 della legge regionale 19/1982;
- come si evince dal referto del suddetto Responsabile datato 30/01/2017 il progetto prevede la riqualificazione di un'area ex industriale in parte dismessa prevedendone la realizzazione in due stralci funzionali, il primo stralcio riguarda sostanzialmente la parte ad uso commerciale con una previsione di una medio piccola struttura di vendita alimentare sv< 1500 mq su una superficie territoriale di circa 8024 mq previa demolizione del fabbricato industriale attualmente esistente; mentre per quanto riguarda il secondo stralcio funzionale esso dovrà svilupparsi secondo le indicazioni contenute nella delibera di Consiglio Provinciale n. 34 del 02/07/2015 e nel relativo schema direttore condiviso con il Comune di Reggio Emilia con particolare riferimento alla richiesta di inserimento dell'intervento per l'attuazione del secondo stralcio, in apposita variante al POC con conseguente eliminazione della previsione edificatoria della quota residenziale (afferente a circa 2.444 mq di sc), finalizzata al contenimento dell'elevato carico urbanistico insediativo, ed al mantenimento e riqualificazione dell'edificio esistente sulla proprietà della Provincia come locale ad uso archivio e deposito/magazzino.

Dato atto che:

- sulla base del parere del Servizio Mobilità espresso in data 21.11.2016 ed il successivo parere del 16/01/2017 con relative prescrizioni e sulla base degli elaborati grafici integrativi presentati dal proponente ed acquisiti al PG.n. 10109/2017, nonché il parere del Servizio Reti ed Infrastrutture del 30/01/2017, il responsabile ha acquisito il parere della Commissione per la

Qualità Architettonica ed il Paesaggio che nella seduta del 21/02/2017 ha espresso parere favorevole chiedendo di realizzare un diaframma alto con rampicanti nel parcheggio, in continuità con il fronte nord del fabbricato e di estendere gli arbusti presenti sul fronte di Via Emilia anche sul lato di Via Lombroso.

Dato atto che:

- l'ASL, Servizio Igiene Pubblica, con sua nota del 21/04/2017 (prot.n.37054/2017) inviata con PEC ed acquisita al PG. n. 42179 il 02/05/2017, successivamente integrata, ha rilevato che non vi sono particolari elementi pregiudiziali per quanto di competenza alla realizzazione del primo stralcio nel rispetto delle seguenti condizioni:

- procedersi alla bonifica nei confronti di eventuali elementi presenti nel sottosuolo derivanti dalla precedente attività produttiva e quindi la necessità di verificare la presenza di materiali pericolosi (es. coperture in cemento amianto);

-procedere alla loro rimozione mediante predisposizione di un piano di lavoro ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. 81/08; alla corretta rimozione di eventuali materiali pericolosi contenuti nella struttura da demolire e alla individuazione e rimozione (o messa in sicurezza) delle eventuali strutture presenti nel sottosuolo e riferibili alla precedente attività industriale che potrebbero comportare nel tempo il rischio di inquinamento (ad esempio serbatoi interrati per idrocarburi, fosse settiche, etc.)

Per quanto riguarda le osservazioni in ordine all'accessibilità e sicurezza stradale sono da intendersi come semplici indicazioni intese a mettere all'attenzione degli uffici comunali elementi a fine di una migliore integrazione delle opere previste nel contesto circostante .

- l'ARPAE, con sua nota del 22/03/2017 inviata con PEC ed acquisita al PG. n. PG.n. 35904/2017, ha espresso parere favorevole per quanto di competenza, con le seguenti osservazioni:

- l'area di carico e scarico delle merci, qualora soggetta a possibile sporcamento dovrà essere allacciata alla rete fognaria delle acque nere;
- Per la tutela del clima acustico presso i recettori vicini alla 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 .
- Ad ultimazione dell'intervento dovrà essere eseguito da un tecnico competente in acustica ambientale un collaudo acustico, da tenere a disposizione degli organi di controllo, attestante il rispetto dei limiti acustici vigenti , con particolare riferimento al rispetto del criterio differenziale sia per le operazioni di carico e scarico, verso i recettori vicini all'area , che per i gruppi di raffreddamento previsti in copertura , che sono posizionati in direzione della futura area residenziale (secondo stralcio del piano) non ancora in progetto. Qualora il collaudo dovesse riscontrare il mancato rispetto dei limiti acustici vigenti, si dovrà provvedere alla progettazione e alla realizzazione di opere di mitigazione , richiedendo al comune, il nulla osta acustico previsto dalla L.447/1995

Rilevato infine che:

- S.D.S s.r.l. ha trasmesso con pec in data 05/06/2017 PG.n. 56649/2017 e successivamente in data 19/07/2017 i seguenti nuovi elaborati modificativi di quelli già agli atti che contengono e si adeguano alle prescrizioni riportate nel parere espresso dalla CQPA nel 21/02/2017 e nei pareri espressi dall'ARPAE e dall'AUSL e precisamente :

- T03 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO E VISTE TRIDIMENSIONALI (INTEGRATA IL19/07/2017)
- T04 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (INTEGRATA IL19/07/2017)
- T_4_1PLANIMETRIA PROGETTO ESSENZE (INTEGRATA IL19/07/2017)
- T05 SEZIONI E PROFILI (INTEGRATA IL19/07/2017)
- T06 PLANIMETRIA DEL VERDE (INTEGRATA IL19/07/2017)
- T07 PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE (INTEGRATA IL19/07/2017)
- T12 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (INTEGRATA IL19/07/2017)
- T14 DIMOSTRAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA (INTEGRATA IL19/07/2017)

- T17C IMPIANTI A RETE, FORNITURA ELETTRICA (INTEGRATA IL19/07/2017)

- come si evince dal referto conclusivo il Responsabile dell'Attività edilizia sul territorio – ambito 1 del 24/07/2017 i nuovi elaborati grafici integrativi contengono le prescrizioni riportate nei pareri espressi dagli enti ambientali sopra richiamati e dalla Commissione per la Qualità Architettonica;

Considerato che:

- Il servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con proprio parere in atti al PG.n. 87536 del 01/09/2017, in relazione ai soli aspetti urbanistici del PPC ed in riferimento all'elaborato n. 3 (Planivolumetrico e schema di tripartizione), ha riscontrato una sostanziale corrispondenza dell'assetto planivolumetrico complessivo e dei dati relativi ai parametri urbanistici (ricalcolati sulla base delle superfici rilevate) con gli elaborati trasmessi dalla Provincia di Reggio Emilia in atti con PG n. 17403/2015 e successiva integrazione PEC del 13/05/2015. Si annota tuttavia che la congruità complessiva dell'assetto planivolumetrico e dei parametri urbanistici è verificato con riferimento all'intera area di comparto, ovvero se si considerano entrambi gli stralci attuativi previsti. Si ritiene pertanto che il rispetto di tali previsioni complessive di perequazione urbanistica debbano essere garantite per l'intero comparto da tutti i proprietari coinvolti anche in sede di stipula della convenzione del solo primo stralcio attuativo. Inoltre al fine di concorrere all'obiettivo generale di rigenerazione dell'ambito, per quanto riguarda in particolare il secondo stralcio attuativo, preso atto della manifestazione di disponibilità già espressa dai richiedenti, si prevede l'impegno, da parte dei soggetti attuatori:

- allo stralcio della previsione edificatoria della quota residenziale (afferente a circa 2.444 mq di Sc), finalizzato al contenimento dell'elevato carico urbanistico insediativo previsto;
- al mantenimento e riqualificazione dell'edificio esistente nella zona ovest ad uso archivio e deposito. Per quanto riguarda il mantenimento dell'attuale struttura di servizio all'interno dell'area a Svp prevista in cessione nel secondo stralcio attuativo, si condivide l'opportunità di mantenere tale presidio socio-culturale a servizio del quartiere, anche nella forma di

attrezzatura privata di interesse collettivo, a tal fine dedicata. Infine, per quanto riguarda le sopra richiamate funzioni ad archivio e deposito dell'edificio esistente nella zona ovest, l'Amministrazione Comunale ha espresso il proprio interessamento ad utilizzare una porzione di tale volume, una volta riqualificato, per fini istituzionali, in gestione condivisa con la Provincia di Reggio Emilia, anche nella forma di cessione gratuita di parte di tale immobile, la cui valutazione di merito verrà effettuata dal competente Servizio Patrimonio.

Rilevato infine che:

- il progetto ed il relativo schema di convenzione prevedono la monetizzazione delle aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature e spazi collettivi (U2) che competono all'attuazione del primo stralcio e che non vengono cedute gratuitamente al Comune ma che vengono monetizzate per un importo complessivo pari a € 34.365,00 come meglio risulta dall'articolo 9 dello schema di convenzione nonché la costituzione di servitù di uso pubblico sui parcheggi pubblici,

- 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 (MOUTG_0057506 del31/08/2017) richiesta di informazione antimafia nei confronti della società S.D.S SRL.

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 le proprietà sopra identificate, per l'attuazione del PPC riguardante l'area denominata "Ex Car" posta in via Amendola e via Lombroso;

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 dalla società S.D.S SRL. con sede in Modena, via Nonantolana 650, Partita IVA : 03640770362, e acquisito al PG.N. 68674/2016 e integrato con PG.n. 56649/2017 costituito dai seguenti elaborati in formato digitale che qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente allegati:
 - T00 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
 - T01 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO NORMATIVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - T02 RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO
 - T03 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO E VISTE TRIDIMENSIONALI (integrata il19/07/2017)
 - T04 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (integrata il19/07/2017)
 - T_4_1PLANIMETRIA PROGETTO ESSENZE (integrata il19/07/2017)
 - T05 SEZIONI E PROFILI (integrata il19/07/2017)
 - T06 PLANIMETRIA DEL VERDE (integrata il19/07/2017)
 - T07 PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE (integrata il19/07/2017)
 - T08 PLANIMETRIA REGIMI DI PROPRIETA'
 - T08.1 AREE SVP: VERDE PUBBLICO E SERVIZI
 - T09 DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO
 - T10 RELAZIONE GEOLOGICA
 - T11 RAPPORTO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
 - T12 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (integrata il19/07/2017)
 - T13 RELAZIONE FINANZIARIA
 - T14 DIMOSTRAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA (integrata il19/07/2017)
 - T15 SCHEMA DI CONVENZIONE
 - T16 SCHEDA TECNICA (INTEGRATA IL19/07/2017)
 - T17a IMPIANTI A RETE, FOGNATURE (integrata il19/07/2017)
 - T17b IMPIANTI A RETE, ACQUA E GAS (integrata il19/07/2017)
 - T17c IMPIANTI A RETE, FORNITURA ELETTRICA (integrata il19/07/2017)
2. di approvare altresì lo schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della società S.D.S SRL. , i legali rappresentanti di Boorea Emilia Ovest Soc. Coop, con sede in Reggio Emilia Via Kennedy 15/1, di Credemleasing SPA con sede in Reggio Emilia Via Mirabello 2 e Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia, con sede in Corso Garibaldi, 59 CF: 00209290352, schema allegato al presente provvedimento sotto la lettera "A" per la realizzazione del

progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) relativo all'area denominata "Ex Car" posta in Via Amendola e Via Lombroso;

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 trasmettere il presente atto ai diversi Servizi Comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.

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