

Proponente: 66.A
Proposta: 2018/57

del 15/01/2018



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 43

del 15/01/2018

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000, AL DEPOSITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ACQUISITO AL P.G. 50812 del 23/10/2015 RELATIVO ALL'AMBITO "ANS3-3_CANALI - VIA TOLSTOJ" DISCIPLINATO DAL VIGENTE POC E DAL RELATIVO ATTO DI ACCORDO.

Premesso che:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. CC.5167/70 del 05/04/2011 individua all'elaborato P6 con il n.3 un'area posta nel settore meridionale della città, nella frazione di Canali, delimitata a sud da via Tolstoj, ad ovest da via Tassoni e a nord confinante con una zona di verde pubblico già in proprietà dell'Amministrazione Comunale e censita al NCT al foglio 236 mappale 207 come ambito per nuovi insediamenti urbani residui non attuati del PRG 2001 (ANS), normata dall'art.5.6. delle NA del PSC e dal RUE approvato con la citata deliberazione consiliare, come "*area urbanizzabile all'interno del territorio urbanizzato*";
- tale area era già destinata dal previgente strumento urbanistico generale (PRG 2001) come area di trasformazione integrata (Ti) non attuata;
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato poi approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) entrato in vigore in data 23/04/2014;
- nell'ambito degli interventi privati di organizzazione e trasformazione del territorio, che saranno attuati, o di cui sarà avviata la realizzazione nel periodo di validità del vigente POC in coerenza alle previsioni del PSC, la suddetta area è stata inserita con la sigla ANS3-3 e disciplinata dalla relativa scheda norma;
- per l'attuazione del presente PUA inserito nella programmazione del POC è stato dunque stipulato in data 12/06/2014 con atto Notaio Dr. G. Arico (rep.n. 54431, racc. 10585) Atto di Accordo ex art. 18 della L.R.20/2000 tra il Comune di Reggio Emilia e il proprietario dell'area Diocesi di Reggio Emilia e Guastalla , con sede in Reggio Emilia, via Vittorio Veneto, 8 – C.F. 91015830358 che ha prestato a garanzia degli obblighi e impegni di cui all'atto di accordo citato, apposita fideiussione di € 34.866,00 rilasciata da Banco BPM;

Premesso inoltre che:

- con istanza P.G. n° 50812 del 23/10/2015, il legale rappresentante della Diocesi Di Reggio Emilia e Guastalla ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata relativo all'ambito "*Ans 3-3_ Canali - via Tolstoj*" per intervenire sull'area sopraccitata sulla quale sono stati attribuiti anche i diritti edificatori derivanti dall'ambito ANS1-4 loc. Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001), così come previsto nella relativa scheda di POC;
- il PUA prevede in sintesi, la realizzazione di edifici a destinazione residenziale aventi una Sc pari a mq 4.095 (di cui mq 457 per ERS); parte di questa superficie complessiva, in particolare mq 1.353 di Sc, deriva da diritti edificatori pertinenti ad altre aree (Ti 3-52 Gaida) e da trasferire all'interno del comparto in forza di accordi sottoscritti dal Comune e dai proprietari di dette aree. E' inoltre prevista una quota a destinazione terziaria avente una Sc pari a mq 254. La quota di Sc complessiva risulta quindi essere pari a mq 4.349.

Rilevato che:

- il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana incaricato dell'istruttoria tecnica, ha acquisito in data 18/11/2015 il parere del Servizio Mobilità che evidenziava alcune prescrizioni poi ottemperate, per quanto possibile a livello di piano urbanistico attuativo, con la successiva versione degli elaborati;
- in data 19/11/2015 il Servizio Ingegneria Reti e Infrastrutture Ingegneria Edifici, ha partecipato al Gruppo di Lavoro interno, esprimendo il proprio parere;
- la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 09/12/2015 (verbale n. 19), ha rinviato il PUA per approfondimenti progettuali;
- in data 17/12/2015, è stata inviata da parte del Servizio competente alla proprietà ed al progettista, Studio ADS, la richiesta di integrazioni e modifiche da apportare al progetto, che includeva tutte le osservazioni e/o prescrizioni richieste dai suddetti Servizi, dal Servizio scrivente e dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- in data 01/03/2016 sono stati presentati gli elaborati modificati a seguito delle integrazioni richieste tra cui la nuova accessibilità su Via Tassoni anziché su Via Tolstoj;
- su questi nuovi elaborati il Servizio Mobilità si è espresso nuovamente in data 18/03/2016 con parere favorevole, evidenziando tuttavia ulteriori prescrizioni che sono state soddisfatte nell'ultima stesura di progetto;
- parimenti il Servizio Reti e Infrastrutture - Ingegneria Edifici in data 15/04/2016 si è espresso favorevolmente, evidenziando alcune prescrizioni che in parte sono state soddisfatte nell'ultima stesura di progetto, in parte saranno approfondite e risolte nella successiva fase di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la ripartizione funzionale di progetto del PUA rispecchia quanto stabilito dalla scheda norma del POC, pur scostandosi in parte dall'accessibilità ivi delineata, a seguito di indicazioni ed accordi con i Servizi preposti e in conformità a quanto previsto dall'art. 10 comma 5 delle NTA di POC, l'accessibilità al comparto inizialmente prevista da via Tolstoj avverrà direttamente da via Tassoni.

Dato atto inoltre che:

- la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 02/05/2016 (verbale n. 8), ha nuovamente rinviato il Piano per approfondimenti progettuali;
- in data 17/05/2016, è stata inviata da parte del Servizio competente richiesta di integrazioni e modifiche da apportare al progetto, che includeva tutte le osservazioni e/o prescrizioni richieste dallo scrivente servizio e dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- in data 15/07/2016, sono state consegnate nr. 2 copie degli elaborati che costituiscono il PUA atte a predisporre il deposito dello stesso che accoglievano e ottemperavano alle prescrizioni indicate dai Servizi competenti e alle richieste di modifica inoltrate dal servizio

scrivente ed in data 25/07/2016 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, verbale n. 14, ha espresso parere favorevole;

Rilevato inoltre che:

- in data 02/11/2016 i tecnici progettisti incaricati, Studio ADS hanno inviato con PEC (PG 78899/2016) la proposta di valutare un'area verde ubicata fuori comparto, e precisamente in via della Canalina (Fg. 167, mapp. 3 e fg. 168 mapp. 231 parte) da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione del verde pubblico prevista dal progetto di PUA e nello schema di convenzione;
- tale nuova proposta è stata discussa in data 13/12/2016 dal Gruppo di Lavoro (a cui facevano parte i servizi interessati e i QUA competenti per territorio) che l'ha considerata positivamente esprimendo quindi parere favorevole alle condizioni specificate nel verbale stesso.

Precisato che:

- in data 22/06/2017 con atto notaio dott.sa M.C. Costabile, registrato a RE il 12/07/2017 al n. 9937, l'Istituto Diocesano ha venduto il terreno oggetto del presente PUA censito al Catasto terreni al foglio 236 mappale 207 alla società NUOVE RESIDENZE S.R.L. semplificata;
- in pari data con atto notaio dott.sa M.C. Costabile (rep.64945-64952 racc.25971) l'Istituto Diocesano ha inoltre venduto e trasferito alla società NUOVE RESIDENZE S.R.L. semplificata la capacità edificatoria pari a mq. 1353 di Sc di spettanza del terreno censito al foglio 35 mappali 210-211-2121-213-237-239 cioè i diritti edificatori derivanti dall'ambito ANS1-4 loc. Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001) a favore dell'ambito Ans3-3 costituendo sui terreni di Gaida servitù perpetua non aedificandi;
- a seguito di specifica istanza in atti al PG.n. 91191 del 11/09/2017, il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha rilasciato in data 30/11/2017, il cambio di intestazione del PUA in atti al PG.n. 126161/2017 a favore della società NUOVE RESIDENZE S.R.L. semplificata avendo anche acquisito da tale società, la fideiussione n. 61917 del 21/11/2017 di € 34.866,00 rilasciata da Banco BPM a garanzia degli obblighi e impegni di cui all'atto di Accordo citato in premessa;

Dato atto che:

- relativamente ai vincoli presenti nell'area in argomento ed esplicitati nelle Tavole di PSC 7.1,7.2,7.3 di natura paesaggistico - ambientale, storico - culturale e infrastrutturale, il presente 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, 7.2, 7.3.
- l'area non è soggetta a tutela paesaggistica ex Codice dei Beni Culturali D.[lgs.42/2004](#));

- l'area è interessata dalla presenza del dosso di pianura (classe C-sismica) e gli effetti sismici locali risultano costituiti da amplificazioni che avvengono solo per stratigrafia mentre non risultano fenomeni di liquefazione;
- il sistema della viabilità storica individua sia via Tassoni che via Tolstoj come strade testimoniali e ne vincola la dimensione prevedendo fasce di tutela prima degli interventi di edificazione;
- la zona è inoltre sottoposta a protezione dall'inquinamento luminoso e in zona di vulnerabilità delle falde come meglio approfondito dalle relazioni specifiche.

Visto che:

- l'ultima stesura del PUA composta dagli ultimi elaborati consegnati in data 15/07/2016 e in data 18/12/2017 per quanto attiene lo schema di convenzione, è stata valutata positivamente dal Servizio scrivente_UOC Pianificazione Urbana come da suo parere del 10 gennaio 2018;

- con il sopracitato parere del 10 gennaio 2017, si ritiene che sussistano tutte le condizioni perchè il presente PUA possa essere autorizzato al deposito ai sensi dell'art.35 comma 1 della L.R.20/2000 e quindi si possa procedere alla sua pubblicazione ai sensi di legge, facendo presente che :

a) allo stato attuale sono stati richiesti i seguenti pareri di Enti esterni:

- tramite PEC del 19 luglio 2015, è stato chiesto a Telecom Italia l'allaccio alla rete esistente;
- tramite PEC del 14 luglio 2016, i progettisti chiedono alla Sovrintendenza unica per l'archeologia, belle arti e paesaggio l'autorizzazione alle indagini archeologiche preventive. In fase di deposito, da parte del soggetto attuatore, dovrà essere ri-acquisito il parere di Enel distribuzione spa, in relazione al nuovo progetto dello schema di illuminazione pubblica del PUA.

b) In fase di deposito, da parte del Servizio scrivente dovranno essere acquisiti i seguenti pareri:

- parere AUSL / ARPA/ARPAE SAC;
- parere della Provincia in ordine alla normativa sismica, alla approvazione del PUA in variante al PRG, all'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Legge Regionale n. 9 del 13/06/2008 avente per oggetto "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152");
 - Agenzia per la Mobilità;
 - Consorzio di Bonifica Emilia Centrale e competenti autorità Militari.

c) Prima dell'approvazione del PUA dovrà essere prodotto il frazionamento relativo all'esatta individuazione del perimetro di comparto e delle aree di cessione inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne e esterne al comparto.

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'art.107 del D.lgs.267/2000;

Visto l'art.35 comma 1 della L.R. 20/2000;

Dato atto infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 193 del 22/12/2018, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2018-2020 e i relativi allegati;

- con successiva Deliberazione di Giunta Comunale si provvederà, ex art. 169 del TU n.267/2000, ad approvare il Peg dell'esercizio 2018;

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 PUA d'iniziativa privata,

SI AUTORIZZA

1) ai sensi dell'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000, il deposito del progetto PUA di iniziativa privata acquisito al P.G. n° 50812 del 23/10/2015 relativo all'ambito ""Ans 3-3_ Canali - via Tolstoj"" programmato nel POC vigente, a decorrere dal giorno **22/01/2018 al 23/03/2018** e di procedere alle comunicazioni di rito, progetto composto dai seguenti elaborati:

tav. SF01 - inquadramento generale

tav. SF02 - stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona

tav. SF03 - documentazione fotografica

tav. SF04 - profili del terreno e dimostrazione della superficie territoriale

tav. P05 - inquadramento generale

tav. P06 - planimetria della zonizzazione e dimostrazione della viabilità. Schema planimetrico con verifica standard e superfici. Planimetria con le urbanizzazioni e individuazione dei lotti

tav. P07 - planivolumetrico, progetto del verde, fotosimulazione dell'intervento

tav. P08 - calcolo della permeabilità

tav. P09 - planimetria quotata e profili del terreno

tav. P10 - indicazione aree di cessione e opere fuori comparto

tav. P11 - tipologie

tav. P12 - illuminazione pubblica

tav. P13 - schema rete Enel

tav. p14 - rete telefonica

tav. P15 - schema della rete gas-acqua

tav. P16 - schema reti fognarie

tav. P17 - segnaletica stradale

tav. P18 - sezioni stratigrafiche, tipologie e recinzioni

- relazione illustrativa

- rapporto ambientale

- valutazione previsionale di clima acustico

- relazione geologica

- relazione tecnica illuminazione pubblica

- relazione finanziaria

- norme tecniche di attuazione

- schema di convenzione (agg.18/12/2017)

2) con successivo provvedimento, sarà convocata la Conferenza dei Servizi asincrona ex art.14 della L.241/90 e s.m. per acquisire i pareri e i nulla osta necessari da parte dei diversi enti interessati al fine dell'approvazione del PUA.

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

**Il Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana
arch. Elisa Iori**

