

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2018/237**  
**del 05/03/2018**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 320**  
**del 07/03/2018**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000, AL DEPOSITO DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO AP8-AP21 IN LOCALITÀ GAVASSA- VIA LENIN.

## IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

### 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 un'area posta nel settore settentrionale della città, nella frazione di Gavassa, tra la provinciale SP29 per Prato di Correggio che costeggia la nuova linea ferroviaria Alta Velocità del Comune di Reggio, ad ovest è delimitata dalla Strada Statale 468 Reggio Emilia – Correggio (Via Vladimir Illich Lenin), mentre ad est confina con aree agricole , censita al NCT al foglio 99 Mappali n° 298, 312, 456, 459, 461, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 470, 471, 472, 474, 475, 477 e al Foglio n° 100 ai Mappali n° 23, 143, 197, 199, 200 e al NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO al Foglio n° 99 @ Mappali n° 38, 51, 60 (in parte), 61, 62, 174, 175, 206, 262 (in parte) ;
- l'area è classificata dal PSC come ambito per nuovi insediamenti urbani residui non attuati del PRG 2001 (ANS), normata dall'art.5.7. delle NA del PSC Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP-N)e dal L'ART.4.4.4. DEL RUE come "*ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione*" ex art.4.4.4. delle norme del RUE vigente;
- tale area infatti con il PRG 2011 era classificato come "Area di trasformazione produttiva – Ap " (art. 54), comparti denominati Ap-8 e Ap-21.

### Premesso inoltre che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 5167/70 del 05/04/2011 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), entrambi pubblicati sul BURER n. 77 del 25/05/2011;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale PG.n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato il Piano Operativo comunale (POC), pubblicato sul BURER del 23/04/2014 ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n.68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata dal BURER n.104 del 06/05/2015;
- che le NTA del POC approvato prevedono all'art.3 comma 3 quanto di seguito riportato: "Dalla data di entrata in vigore del POC inoltre: le varianti ai PUA e PPC approvati e resi attuativi tramite stipula della convenzione, potranno essere approvate con i medesimi indici urbanistici ed edilizi afferenti il PUA entro i termini di validità dello stesso";
- che il P.R.G. 2001 individuava tra le aree di trasformazione produttive, due superfici poste in località Villa Gavassa su Via Vladimir Ilich Lenin, denominate "AP-8 e AP-21" soggette a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, disciplinate dall'art. 54 delle NA del PRG stesso, e limitatamente al comparto Ap-21, anche dall'art. 84.03.04 delle medesime NA riguardante "*Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalla opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche*";
- con deliberazione di Consiglio Comunale PG.n.3308/54 del 02/03/2009, pubblicata sul BURER n. 59 del 08/04/2009, è stato approvato il progetto di Piano urbanistico Attuativo di iniziativa Privata sull'area denominata Ap8 e Ap21 in variante al PRG 2001;

- che il soggetti attuatore SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA SRL e la Società AGA SRL, per quanto di competenza, hanno stipulato, a ministero Notaio Dott. Manghi Maura in data 21/04/2016 con atto notarile Rep.n°80578 - Racc. n.12957 registrato a Reggio Emilia il 16/05/2016 al n.6803 Serie 1T, la convenzione a scopo edificatorio, quale elaborato integrante e sostanziale del PUA approvato;
- che la SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA SRL ha poi presentato in data 09/01/2017, la richiesta di approvazione di un progetto di variante ai soli stralci 2 - 3 del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato, acquisita al PG n. 2017/1760 che in sintesi prevede l'accorpamento dei sub comparti 2-3-4-7-8-9-10-11 , la modifica della viabilità interna al piano con individuazione di tre zone destinate a parcheggio pubblico concentrate all'interno del comparto ed il cui schema di convenzione si allinea, per quanto occorrer possa , ai contenuti dello schema tipo approvato con D.C.C. ID n.154 del 17/11/2014;

**Rilevato che:**

- il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana incaricato dell'istruttoria tecnica, ha acquisito in data 02/02/2017 il parere del Servizio Mobilità che ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni ed il parere del Servizio Reti e Infrastrutture Ingegneria Edifici, che ha espresso una prescrizione che stata accolta nella convenzione, mentre le altre prescrizioni dovranno essere ottemperate nella fase della progettazione delle opere di urbanizzazione;
- allo stato attuale sono stati poi richiesti i seguenti pareri di Enti esterni:
- parere dell'ASL servizio Igiene Pubblica (suo prot.n.30683/2017 del 03/04/2017) che non ha espresso rilievi in quanto rispetto al PUA approvato e convenzionato non emergono sostanziali differenze per gli aspetti di competenza rispetto al progetto precedentemente approvato;
- parere di ARPAE del 09/03/2017 acquisito al PG.n. 49618 è favorevole alle condizioni già espresse nei precedenti pareri in materia ambientale prot.n. 08/6436 e 08/8624 del 05/08/2008.
- la proprietà del PUA ha richiesto anche il parere al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale;

Il tecnico istruttorie con proprio referto in calce all'atto PG.n. 2017/1760 ha rilevato quanto segue : *” la presente variante riguarda gli stralci 2 e 3 del progetto di piano particolareggiato d'iniziativa privata dei due comparti Ap8 e Ap21 ; con tale variante sono state apportate le seguenti principali modiche:*

- *è stato modificato il sistema della viabilità interna al piano con l'individuazione di tre zone destinate a parcheggio pubblico concentrare al centro del comparto;*
- *sono stati accorpati i sub-comparti 2-3-4-7-8-9-10-11-13 ed è stato creato un unico grande sub-comparto potenzialmente frazionabile in più lotti , come emerge dagli elaborati grafici di variante*

- è stato eliminato l'accesso secondario che si affacciava sulla strada provinciale per Correggio;

Lo stralcio 1 invece è rimasto invariato sia nell'assetto urbanistico viario sia per quanto concerne le aree edificabili , la suddivisione dei lotti, il sedime dell'area relativa al verde pubblico di cessione;

- con il progetto della variante agli stralci 2-3 è stata studiata una viabilità che si sviluppa con un sistema di due rotatorie che permette di raggiungere tutti i lotti della zona nord e della zona est più interna all'area .

La variante agli stralci 2-3 del PUA è sostanzialmente conforme agli strumenti urbanistici di riferimento per quanto riguarda indici e parametri urbanistici ripartizione degli usi e conseguente calcolo dei parcheggi;

- il comparto è interessato da un vincolo paesaggistico/ambientale costituito dalla presenza, in fregio all'area del cavo Naviglio, per il quale esiste una fascia di rispetto di 150 mt di cui alla Legge 431/1995; tuttavia tale fascia di rispetto interferisce solo con lo stralcio 1 del PUA che non è oggetto della presente richiesta di variante”;

- in data 23/02/2018 sono stati presentati con lettera acquisita al PG.n. 25966/2018 le integrazioni richieste dal tecnico istruttore riguardanti alcune precisazioni sulle altezze da rispettarsi all'interno dello stralcio n.1. e altri elaborati definitivi per l'autorizzazione al deposito della variante di che trattasi e precisamente Tav. 20 Rev A , R5 V Norme Tecniche di Attuazione e R6 V Schema di convenzione ;

Dato atto che:

- che la variante al PUA è costituita dunque dai seguenti elaborati:

Tav.01 V Estratto di mappa catastale (genn.2017)

Tav.02 V Estratto di PRG ed estratto di RUE (genn.2017)

Tav.04 V Planimetria generale di progetto con zonizzazione, limiti edificabili, verifica indici di PRG; (genn.2017)

Tav.05 V Planimetria generale con Tripartizione (genn.2017)

Tav.06 V Planimetria generale con indicazione usi e verifica parcheggi di progetto (genn.2017);

Tav.07 V Profili longitudinali e tipologie edilizie (genn.2017);

Tav.08 V Sezioni stradali (genn.2017)

Tav.09 V Planimetria generale reti di smaltimento acque meteoriche - viabilità pubblica e parcheggi pubblici (genn.2017) Planimetria generale e particolari costruttivi

Tav.10 V Reti di smaltimento acque meteoriche Bacini lotti Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.11 V Reti di smaltimento acque nere Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.12 V Rete acqua gas Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.13 V Rete elettrica con polifere e Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.14 V Rete Illuminazione Pubblica Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.15 V Rete telefonica Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.16 V Stralci funzionali e attuativi (genn.2017)

Tav.17 V Profili acque nere (genn.2017)

Tav.18 Planimetria generale con indicazione varianti giallo rosso (genn.2017)

Tav.19 Viste planivolumetriche (genn.2017)

Tav. 20 Rev A (agg.febbraio 2018)

Rel. R1 V Relazione tecnica generale (genn.2017)

Rel.R3 V Relazione tecnica di impianto fognario (genn.2017)

Rel.R4 V Relazione finanziaria (agosto.2017)

Rel.R5 V Norme Tecniche di Attuazione (febbraio 2018)

Rel.R6 V Schema di convenzione (febbraio 2018)

Rel.R9 V Relazione geologica (marzo 2017)

Rel.R11 V Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale (marzo 2017)

- che il PUA è costituito anche dagli elaborati di seguito riportati, rimasti invariati a seguito dell'approvazione

con Delibera del Consiglio Comunale n° 3308/54 del 02/03/2009 :

Tav.03 Rilievo plano-altimetrico dell'area e Verbale di misurazione

Rel.R2 Relazione ambientale

Rel.R2.1 Relazione ambientale (redatta in data 21/03/2008)

Rel.R7 Documentazione fotografica con indicazione punti di vista

Rel.R8 Relazione tecnica attestante lo stato del terreno in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione

prodotti dalla preesistente attività produttiva;

Rel.R10 Relazione tecnica e di calcolo fognature acque nere e relazione generale fognature acque

**Dato atto inoltre che:**

- la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 21/02/2017 (verbale n. 3), ha espresso parere favorevole;

**Rilevato che:**

- si è provveduto ad inoltrare d'ufficio la richiesta di documentazione antimafia, ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, ed ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 con PG. n. 55969 del 23/11/2015 tra il Comune di Reggio Emilia e la locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica;

- durante la fase del deposito del PUA ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR. 20/00 dovranno essere acquisiti i pareri di IRETI, TELECOM, ENEL E CONSORZIO DI BONIFICA che poi verranno trasmessi da parte del Servizio scrivente alla Provincia unitamente a quelli già acquisiti al fine di poter chiedere alla stessa di esprimere parere in ordine alla normativa sismica, 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") della Variante in argomento;

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:

- l'art.107 del D.lgs.267/2000;
- l'art.35 comma 1 della L.R. 20/2000;
- l'art.4 della L..R.24/2017.

**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 deliberazione di Giunta Comunale del 06/02/2018, n. 21, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie dell'esercizio 2018, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;

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;

**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 e che non occorre il parere di regolarità contabile non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale dell'ente;

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 della variante al PUA di iniziativa privata acquisito al P.G. n° 1760 del 09/01/2017 relativo all'ambito ""PUA AP8 -AP21" - via V.I. Lenin, Località Gavassa , presentato dalla società Agricola Gavassa SRL. con sede in Modena Via Marcello Finzi 597 , P.IVA: 02364050365 a decorrere dal giorno 14/03/2018 e di procedere alle comunicazioni di rito, progetto di variante composto dai seguenti elaborati:

Tav.01 V Estratto di mappa catastale (genn.2017)

Tav.02 V Estratto di PRG ed estratto di RUE (genn.2017)

Tav.04 V Planimetria generale di progetto con zonizzazione, limiti edificabili, verifica indici di PRG; (genn.2017)

Tav.05 V Planimetria generale con Tripartizione (genn.2017)

Tav.06 V Planimetria generale con indicazione usi e verifica parcheggi di progetto (genn.2017);

Tav.07 V Profili longitudinali e tipologie edilizie (genn.2017);

Tav.08 V Sezioni stradali (genn.2017)

Tav.09 V Planimetria generale reti di smaltimento acque meteoriche - viabilità pubblica e parcheggi pubblici (genn.2017) Planimetria generale e particolari costruttivi

Tav.10 V Reti di smaltimento acque meteoriche Bacini lotti Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.11 V Reti di smaltimento acque nere Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.12 V Rete acqua gas Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.13 V Rete elettrica con polifere e Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.14 V Rete Illuminazione Pubblica Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.15 V Rete telefonica Planimetria generale e particolari costruttivi (genn.2017)

Tav.16 V Stralci funzionali e attuativi (genn.2017)

Tav.17 V Profili acque nere (genn.2017)

Tav.18 Planimetria generale con indicazione varianti giallo rosso (genn.2017)

Tav.19 Viste planivolumetriche (genn.2017)

Tav. 20 Rev A (agg.febbraio 2018)

Rel. R1 V Relazione tecnica generale (genn.2017)

Rel.R3 V Relazione tecnica di impianto fognario (genn.2017)

Rel.R4 V Relazione finanziaria (agosto.2017)

Rel.R5 V Norme Tecniche di Attuazione (febbraio 2018)

Rel.R6 V Schema di convenzione (febbraio 2018)

Rel.R9 V Relazione geologica (marzo 2017)

Rel.R11 V Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale (marzo 2017)

- che il PUA è costituito anche dagli elaborati di seguito riportati, rimasti invariati a seguito dell'approvazione

con Delibera del Consiglio Comunale n° 3308/54 del 02/03/2009 :

Tav.03 Rilievo plano-altimetrico dell'area e Verbale di misurazione

Rel.R2 Relazione ambientale

Rel.R2.1 Relazione ambientale (redatta in data 21/03/2008)

Rel.R7 Documentazione fotografica con indicazione punti di vista

Rel.R8 Relazione tecnica attestante lo stato del terreno in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione

prodotti dalla preesistente attività produttiva;

Rel.R10 Relazione tecnica e di calcolo fognature acque nere e relazione generale fognature acque

**2) di pubblicare gli elaborati di variante sul sito: <http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/>.**

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

**Il Dirigente del Servizio Rigenerazione  
e Qualità Urbana**

