

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2018/1751**  
**del 08/11/2018**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1764**  
**del 08/11/2018**

**RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO PER INTERVENTO RESIDENZIALE RELATIVO ALLA DELOCALIZZAZIONE NN.50-51 IN VIA RUOZZI DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA SRL .

## IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

### Premesso che :

- a seguito della legge regionale 4 dicembre 1998 n.38 il Comune di Reggio Emilia nell'ambito di apposita variante al PRG 2001 ha provveduto a rilocalizzare la volumetria di edifici da demolire in quanto interessati dalla realizzazione del quadruplicamento veloce della tratta Milano-Bologna nell'ambito della linea Alta Velocità Milano-Napoli, così come risulta anche dalla tavola n. 20 di P.R.G.2001;
- in particolare, l'art.84 (delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG 2001), dettava le norme generali per disciplinare quanto previsto dalla citata legge regionale individuando lungo Via Lenin, alcuni ambiti di trasferimento distinguibili cartograficamente con n.49/50/51, corrispondenti alle aree di cui al foglio 99 mappali originari n° 44, 70, 47, 34, 36, di proprietà della società Agricola Gavassa srl., aventi una volumetria complessiva trasferibile pari mc 9.662 di cui mc. 2.672 ricollocata in altra zona a carattere agricolo lungo via Formentini;
- per la ricollocazione della suddetta volumetria di mc.2.672 sull'area di via Formentini censita al foglio 99 mapp. 296, è stata dunque stipulata in data 26/09/2006 con atto notaio Maura Manghi (rep.n. 74772/8975) apposita convenzione con l'azienda agricola GAVASSA S.S. di Borsari Emer & C.;
- 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 RUE all'art.1.7. al comma 2 delle NA, ha preso atto delle ricollocazioni delle volumetrie già individuate dal PRG.2001 stralciando da via Formentini gli ambiti 50-51 per ricollocare la volumetria rimanente generata da Via Lenin e pari a mc 6.990 negli ambiti individuati con i nn. 50/51 in via Ruozzi località san Rigo, catastalmente

individuata al foglio 207 mapp. 363;

- l'area posta in località san Rigo è dunque classificata nelle tavole del PSC come Ambito urbano consolidato (art.4.2) e dal RUE come *“Area di ricollocazione delle volumetrie esistenti o superfici previste trasferite da altre zone “*(art.1.7.1. comma 2 delle NA del RUE) ai nn. 50, 51: *via Lenin, edifici residenziali agricoli, Volume complessivo da trasferire = 9.662 mc in tessuto localizzato lungo via Ruozzi limitatamente alla volumetria di 6.990 mc previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.*

**Dato atto che:**

- con istanza PG.n. 22435 del 06/03/2017, la società AGRICOLA GAVASSA S.R.L , con sede in Modena Via Marcello Finzi n.597 proprietaria dell'area censita al foglio 207 mapp. 363 in località san Rigo, Via Ruozzi, ha presentato richiesta di approvazione del progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) relativo a tale comparto, presentando gli elaborati previsti dall'art.2.6. dell'allegato C del RUE;
- gli elaborati costitutivi del suddetto progetto planivolumetrico convenzionato allegati all'istanza PG.n. 22435 sono i seguenti:
  - Tav. 1. rev. C - Planimetria stato di fatto, estratto di mappa catastale, estratto tavola di R.U.E.
  - Tav. 2. rev. C - Planimetria stato di progetto e verifica indici di progetto;
  - Tav. 3. rev. C - Tipologie edilizie
  - Tav. 4. rev. C - Planimetria rete elettrica
  - Tav. 5. rev. C - Planimetria Illuminazione Pubblica
  - Tav. 6. rev. C - Planimetria Rete Telefonica e Fibra Ottica
  - Tav. 7. rev. C - Planimetria Rete gas-acqua Agg.
  - Tav. 8. rev. C - Planimetria Rete acque bianche
  - Tav. 9. rev. C - Planimetria Rete acque Nere
  - Tav. 10. rev. C - Sezioni Stradali; Planimetria Segnaletica orizzontale e verticale
  - R- rev. C relazione tecnico descrittiva -visura catastale -
  - RA – Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
  - RC – Bozza di Convenzione
  - RF - Relazione finanziaria;
  - DF - Documentazione Fotografica;
  - Relazione geologica geotecnica;

**Considerato che:**

- il PPC in oggetto prevede la ricollocazione di un volume complessivo di 6.990 mc in un tessuto localizzato a san Rigo su un'area avente una superficie fondiaria pari a 12.940 mq di Sf ed il volume complessivo viene ridistribuito in 10 lotti edificabili aventi un volume ciascuno

di 699 mc, accessibili attraverso la realizzazione della viabilità con i relativi parcheggi ad uso pubblico calcolati in relazione alla superficie utile presunta di progetto pari a circa 1.800,00 mq.;

- il Responsabile dell'Unità Territoriale ambito 1, ha convocato dapprima il gruppo di lavoro dei servizi interni al comune e precisamente il Servizio Mobilità e Servizio Reti e Infrastrutture che in data 07/06/2017 hanno chiesto approfondimenti e modifiche progettuali;

**Dato atto in particolare che:**

- il Servizio Reti e Infrastrutture, nel proprio parere del 06/10/2017 aveva chiesto quanto segue :

**“Accesso Comparto:** *Si chiede di valutare la possibilità di accedere da via San Rigo, ad est, attraverso l'urbanizzazione esistente Ta-10.*

**Viabilità e parcheggi:**

- *stante la disposizione della viabilità e dei parcheggi come proposto, risulta necessario una razionalizzazione degli spazi dedicati alla viabilità, che nella parte terminale dell'urbanizzazione appaiono eccessivi e poco funzionali. Si consiglia anche una progettazione degli spazi pubblici in una logica di moderazione del traffico e mitigazione ambientale;*
- *tutti i parcheggi di uso pubblico dovranno avere una pavimentazione permeabile;*
- *occorre prevedere la realizzazione di un marciapiede sul lato ovest in fregio ai parcheggi in linea;*

**Reti fognarie bianche:**

*in fase di progettazione esecutiva andrà verificata l'idoneità del recapito della rete fognaria per acque bianche, nel fossato esistente in fregio a via Ruozzi.*

**Sistemazione a Verde:**

- *si evidenzia la necessità di rivedere la disposizione delle alberature negli spazi pubblici, anche nell'ottica di una progettazione di cui ai punti precedenti, inserendo aiuole verdi ed alberate anche all'interno della viabilità e stalli di sosta.*
- *Dovrà essere previsto un impianto di irrigazione automatico;*
- *si richiamano le distanze dai confini di proprietà fissate dal Codice Civile, per la messa a dimora di alberature e cespugli.*

- il Servizio Mobilità nel proprio parere del 13/06/2017 aveva chiesto quanto segue :

*“..omissis.. dato atto che il lotto si trova all'esterno del centro abitato ed in fregio ad una strada extraurbana, la fascia di rispetto sul lato nord è pari a 30 mt.*

*Questo comporterà una riprogettazione dell'intervento; si segnalano pertanto gli aspetti da approfondire contestualmente:*

1. *andrà garantito un collegamento ciclopedonale con i contigui ed esistenti percorsi pedonali esistenti sul lato est*

2. *Si richiede di valutare l'accesso al piano da est-Via San Rigo, in particolare dalla strada di lottizzazione già esistente all'estremo nord del c.a. che, alla luce di quanto già espresso ai punti precedenti, tutelerebbe le caratteristiche extraurbane di Via Ruozzi evitando una nuova intersezione; si dà atto che la nuova intersezione proposta è posta correttamente a 100mt da quella più vicina (Via San Rigo).*
3. *Se mantenuta l'impostazione attuale del Piano, si richiede che siano adottate forme di moderazione delle velocità e, per il particolare contesto ambientale nel quale è inserito, i criteri di progettazione tendano verso quelli di "quartiere moderato" organizzando lo spazio pubblico, anche destinato a alla circolazione e sosta, secondo una logica di integrazione e non di separazione.*

- il Responsabile dell'Attività edilizia sul territorio - ambito 2, nel proprio referto istruttorio del 27/07/2018 in calce all'atto PG.n. 28306/16 ha precisato infine quanto segue:

*"A seguito delle integrazioni presentate in data 26.02.2018 di cui al PG.n. 26792/2018 si è tenuta una nuova conferenza di servizi che ha espresso parere favorevole con la prescrizione che nel successivo progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovesse essere approfondito l'innesto della nuova strada di urbanizzazione sulla Via Ruozzi e dovesse essere realizzato a cura e spese dei proponenti il collegamento ciclopedonale in direzione est (ex Piano urbanistico attuativo Ta10)*

*In data 15/06/2018 con PG.n. 77742 veniva consegnata copia completa degli elaborati progettuali che recepivano le condizioni espresse dalla CQAP corredati dalla valutazione previsionale del Clima acustico e del rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale e in data 02/07/2018 veniva inviata una copia completa del Planivolumetrico su supporto informatico all'ARPA e AUSL per i relativi pareri di competenza ai sensi dell'art.19 della legge regionale 19/1982;*

**Rilevato dunque che:**

- la Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso nella seduta del 16/04/2018 (verb. n. 7) parere favorevole e condizione che il termine della strada a fondo chiuso sia ampliato per favorire le manovre automobilistiche rettificando il percorso pedonale;
- l'ASL, Servizio Igiene Pubblica, con sua nota del 31/07/2018 inviata con PEC ed acquisita al PG. n. 102919/2018, ha espresso parere favorevole;
- l'ARPAE, con sua nota del 31/07/2018 inviata con PEC ed acquisita al PG. n. 98077/2018, preso atto del rapporto di compatibilità ambientale e territoriale ha espresso parere favorevole;

- in ottemperanza al Protocollo di legalità e vista la delibera di Giunta Comunale ID.n. 89/2017 è stata inoltrata alla locale Prefettura tramite la BDNA (MOUTG\_57007\_20180809, richiesta di informazione antimafia nei confronti della società AGRICOLA GAVASSA S.R.L.

**Rilevato infine che:**

- lo schema di convenzione e la relazione finanziaria sono stati aggiornati e consegnati in data 26/09/2018, acquisiti al PG.n.124367/2018 e lo schema disciplina in particolare l'obbligo per il soggetto attuatore o suoi aventi causa, di realizzare e cedere gratuitamente le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) da realizzarsi all'interno del comparto attuativo e come opera fuori comparto la pista ciclopedonale posta ad est da realizzarsi sul mappale 335 di proprietà comunale in collegamento alla ciclopedonale esistente, così come risulta dalla tavola rev. C del PPC.

Ritenuto opportuno e necessario dare attuazione a quanto sopra mediante approvazione di apposito schema di convenzione allegato alla presente sotto la lett.A) da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la proprietà sopra identificata SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA S.R.L., per l'attuazione del PPC riguardante l'area destinata a posta in Via Ruozzi, località san Rigo.

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 (PPC) relativo all'area posta in Via Gramsci, presentato in data 06/03/2018 dalla società AGRICOLA GAVASSA S.R.L. con sede in Modena Via Marcello Finzi n. 597, Partita IVA : 02364050365 e acquisito al PG.N. 22435/2018 costituito dai seguenti elaborati integrati o modificati a seguito dell'istruttoria tecnica e che qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente allegati:

- Tav. 1 - Planimetria stato di fatto, estratto di mappa catastale, estratto tavola di R.U.E.
- Tav. 2. rev. C - Planimetria stato di progetto e verifica indici di progetto (Agg. 05/06/2018);
- Tav. 3. rev. C - Tipologie edilizie (Agg. 05/06/2018);
- Tav. 4. rev. C - Planimetria rete elettrica (Agg. 05/06/2018);
- Tav. 5. rev. C - Planimetria Illuminazione Pubblica, (Agg. 05/06/2018);
- Tav. 6. rev. C - Planimetria Rete Telefonica e Fibra Ottica (Agg. 05/06/2018);
- Tav. 7. rev. C - Planimetria Rete gas-acqua (Agg. 05/06/2018);
- Tav. 8. rev. C - Planimetria Rete acque bianche (Agg. 05/06/2018);
- Tav. 9. rev. C - Planimetria Rete acque Nere (Agg. 05/06/2018);
- Tav. 10. rev. C - Sezioni Stradali; Planimetria Segnaletica orizzontale e verticale (Agg. 05/06/2018);
- R- rev. C relazione tecnico descrittiva -visura catastale (Agg. 05/06/2018);
- RA – Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale (Agg. 05/06/2018);
- RC – Bozza di Convenzione (Agg. 26/09/2018);
- RF - Relazione finanziaria (Agg.26/09/2018);
- DF - Documentazione Fotografica;
- Relazione geologica geotecnica;
- Valutazione previsionale di Clima Acustico ai sensi della Legge Quadro n. 447/1995 (art. 8, comma 3).(Agg. 05/06/2018);

2. di approvare altresì lo schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della società AGRICOLA GAVASSA S.R.L., 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 Ruozzi, a seguito della delocalizzazione degli ambiti nn.50-51 ai sensi dell'art.1.7.1 comma 2 delle NA del RUE;

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