

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2018/2031**  
**del 30/11/2018**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1965**  
**del 05/12/2018**

**RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO (PPC) RELATIVO AGLI AMBITI DI DELOCALIZZAZIONE 87-88-89 VIA SAN MARCO LOCALITA' CANALI E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI CON LA SOCIETA' IMMOBILIARE SAN MARCO SRL .

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

### PREMESSO CHE:

- che con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.06.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 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 così come successivamente integrati e modificati, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- 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 - POC, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014, ed è stata altresì approvata con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015 la prima variante al POC, pubblicata sul BURER n. 104 del 06/05/2015.

### PREMESSO INOLTRE che :

- l'art. 85.05 delle NTA del PRG 2001 disciplinava gli ambiti di ricollocazione, prevalentemente residenziali, da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato, previa individuazione delle volumetrie esistenti o delle superfici previste di cui all'art. 85 delle NTA, al fine di un corretto equilibrio urbanistico e ambientale del territorio;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2216/41 del 19.03.2004 "Adozione della variante al PRG relativa a nuovi ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste di cui all'art. 85 delle NTA" e successiva deliberazione consiliare n. 5237/64 del 23.03.2005 di approvazione della medesima variante, sono state individuate alcune proprietà comunali quali ambiti di trasferimento di volumetrie ("aree di decollo") ed è stato indicato il procedimento dell'asta pubblica quale strumento per l'individuazione delle aree private su cui trasferire la capacità edificatoria comunale ("aree di atterraggio");
- con successiva deliberazione n. 18935/229 del 20.10.2006 avente ad oggetto "Indirizzi per l'alienazione di quote di capacità edificatoria di proprietà comunale destinate alla delocalizzazione" il Consiglio Comunale ha definito gli indirizzi generali relativamente alle procedure ed ai criteri da adottare per l'individuazione dei soggetti privati a cui cedere la capacità edificatoria comunale ed è stato approvato uno schema generale di bando d'asta;
- con determinazione del dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare P.G. n. 3504 del 24.2.2007 è stato approvato il testo del bando riguardante il suddetto procedimento di vendita all'asta, asta che si è regolarmente svolta e conclusa con D.D. P.G. n. 18436 del 7.9.2007, ovvero con l'aggiudicazione definitiva

di un solo lotto da 1.500 mq. di Su, le cui aree di ricollocazione sono comprese nella Zona 3 del bando (più precisamente nel territorio della 2° circoscrizione);

- 
- per la Su rimasta invenduta nella suddetta asta (ovvero mq. 12.342) si è ritenuto opportuno esperire un nuovo tentativo di vendita all'asta, apportando però alcune modifiche rispetto alle condizioni di vendita previste nel bando d'asta originario, al fine di migliorare l'appetibilità della vendita e, quindi, il suo possibile risultato positivo,
- successivamente con deliberazione del Consiglio comunale n. 3120/166 del 9.7.2008, sono stati modificati alcuni degli indirizzi riguardanti l'intera operazione di vendita e che erano stati indicati nella delibera di C.C. n. 18935/229 del 20.10.2006.

#### **Considerato che:**

- con determinazione del dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare P.G. n. 16820 del 28.7.2008 è stato approvato il nuovo bando riguardante la seconda asta per l'alienazione di quote di edificabilità di proprietà comunale da delocalizzare in aree private, per un totale di 12.342 mq. di superficie utile.
- l'asta si è regolarmente svolta e, con determinazione dirigenziale P.G. n. 12220 del 19.5.2009, ne è stata disposta l'aggiudicazione definitiva.
- conseguentemente con atto del dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare P.G. n. 26168 del 20.11.2009 si è provveduto ad integrare la determinazione sopra citata, prendendo atto che, a seguito di apposito frazionamento, le aree di ricollocazione proposte dalla società IMMOBILIARE SAN MARCO sono state censite al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia:
  - foglio 236, mappali 1398, 1395 (mq. 2.427), 1397 (mq. 787) e 1396; si precisa che, di tale ultimo mappale (la cui superficie complessiva è di mq. 7.161), ne viene considerata solo una parte di mq. 5.801, per avere corrispondenza con gli elaborati grafici presentati in corso d'asta,
  - foglio 236, mappali 1399 e 1400 per complessivi mq. 6.012 (corrispondenti al 40% della St. complessiva delle aree di ricollocazione proposte), da cedere gratuitamente al Comune di R.E.,
- nella medesima determinazione dirigenziale si è dato atto che, dopo la stipula del contratto di vendita della Su comunale, non sarà necessario l'avvio di uno specifico iter amministrativo di variante urbanistica, in quanto la variante in questione è già contenuta nella delibera C.C. n. 5840/92 del 16.4.2009 avente ad oggetto "Adozione del regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) del Comune di Reggio Emilia ai sensi della legge regionale n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni."

#### **Dato atto che:**

- in relazione a quanto sopra, l'art. 1.7.2 (Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste) comma 5, del RUE vigente, prevede le seguenti prescrizioni per la ricollocazione di Superficie negli Ambiti nn. 87, 88, 89: "*Via San Marco, Superficie utile prevista da trasferire = 3.000 mq (somma rispettivamente di*

*554 mq, 946 e 1.500 mq) previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita di area pari al 40% delle Superficie territoriale . Su tale area di cessione potranno essere realizzate tutte le attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001 , ed edilizia residenziale sociale con indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,3$  mq/mq. L'attuazione degli interventi. L'attuazione degli interventi è subordinata al perfezionamento del contratto di acquisto della quota di capacità edificatoria , e dovrà contenere e sviluppare le elaborazioni progettuali presentate in sede di partecipazione al bando comunale”.*

**Richiamato** l' atto del Notaio dott. Giovanni Aricò in data 25 gennaio 2010, Rep. n 50462/7861 registrato a Reggio Emilia l'8 febbraio 2010 al n. 2131/1T avente ad oggetto “convenzione ed assegnazione definitiva di quote di edificabilità di proprietà comunale destinate a delocalizzazione”, il Comune di Reggio Emilia ha assegnato alla società "Immobiliare San Marco s.r.l." di Reggio Emilia due lotti per complessivi 3.000 (tremila) mq. di S.U. derivante da volumetrie di proprietà comunale destinate alla delocalizzazione tramite la suddetta procedura di asta pubblica, e aggiudicazione definitiva, in esecuzione degli atti della Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare P.G. n. 12220 del 19.5.2009, e P.G. n. 26168 del 20 novembre 2009, sopra richiamate; e sono stati definiti ulteriori accordi per l'attuazione del comparto. In particolare, col sopra citato atto notarile:

- la S.U. oggetto di aggiudicazione, 3.000 (tremila) mq. è stata ricollocata sulle aree di proprietà della Società aggiudicataria che sono ubicate in via S. Marco e censite al catasto terreni al foglio 236, mappali 1396, 1397 e 1398;

- in ottemperanza alle prescrizioni del bando d'asta, per le aree censite al foglio 236, mappali 1399 e 1400 è stata prevista la cessione gratuita al Comune, da attuarsi col successivo atto notarile;

**Atteso che:**

- la definitiva efficacia della convenzione era subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del R.U.E. (e sua successiva pubblicazione nel B.U.RE.R.) adottato con delibera di C.C. n. 5840/92 del 16.4.2009, in quanto all'interno del R.U.E era già prevista, in favore delle aree della società "Immobiliare San Marco s.r.l.", l'attribuzione della S.U. oggetto di aggiudicazione;
- con determinazione della dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare P.G. n. n. 11236 del 21.6.11 sono stati adottati i provvedimenti conclusivi della procedura di aggiudicazione in favore della società Immobiliare S. Marco s.r.l., a seguito della seconda vendita all'asta di quote di edificabilità di proprietà comunale destinate alla delocalizzazione in argomento;
- con atto in data 24 ottobre 2012 Rep. n. 52967/9639 del Notaio Giovanni Aricò , avente ad oggetto “**ATTO DI ACCERTAMENTO DI AVVERAMENTO DI CONDIZIONE DI ASSEGNAZIONE DEFINITIVA DI QUOTE DI EDIFICABILITA' DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATE A DELOCALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE**”, il COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA e la società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L., hanno stipulato e convenuto quanto segue:”

**a)** con la sopra citata pubblicazione sul B.U.R.E.R. dell'avviso di avvenuta approvazione del R.U.E., si è concluso il procedimento amministrativo di assegnazione di 3.000 (tremila) mq. di S.U. in favore della società "Immobiliare San Marco s.r.l.", a seguito di asta pubblica e degli atti di aggiudicazione citati in premessa;

**b)** dalla conclusione del suddetto procedimento, consegue la definitiva efficacia della convenzione stipulata tra il Comune di R.E. e la medesima Società con atto per Notaio Giovanni Aricò in data 25 gennaio 2010, rep. n. 50462/7861, sopra richiamato, ed in particolare: la società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L." acquisisce definitivamente nei confronti del Comune di Reggio Emilia il diritto alla attribuzione di una quota di edificabilità di pertinenza delle aree, pari a due lotti da 1.500 (millecinquecento) mq. di S.U. ciascuno e precisamente a favore degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Reggio Emilia - località Villa Canali - aventi accesso dalla Via San Marco, riportati nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 236: n. 1398 (ora p.lle n.1570 e n. 1571 giusta frazionamento approvato in data 18 settembre 2012 prot.n. 2012/RE0131996); n. 1397, 1396 (ora p.lle n.1567, n.1568 e n.1569, giusta frazionamento approvato in data 18 settembre 2012 prot.n. 2012/RE0131996); con la precisazione che, *"della superficie complessiva di tale mappale ne viene considerata solo una parte di mq. 5.801 (cinquemilaottocentouno), per avere corrispondenza con gli elaborati grafici presentati in corso d'asta"*;

**c)** di confermare la somma dovuta per l'aggiudicazione dell'attribuzione edificatoria precisando che l'importo è stato già stato corrisposto.

Conseguentemente, il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato ampia liberatoria e quietanza del pagamento della somma di aggiudicazione e ha consegnato alla Società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L." la fideiussione di cui in premessa.

#### **Rilevato inoltre che:**

- con il medesimo atto del 24 ottobre 2012 Rep. n. 52967/9639 del Notaio dott. Giovanni Aricò, la società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L." ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Reggio Emilia, in esecuzione di quanto esposto in premessa, le aree identificate al Catasto Terreni al foglio 236, mappali 1399 e 1400.
- con riferimento al mappale 1399, il Comune ha autorizzato la Società a realizzare, a sua cura e spese, il tratto di strada (comprensivo dei sottoservizi e di tutte le altre opere di urbanizzazione necessarie ed opportune) che, unitamente ai mappali 1397, 1417, 1418, 1571 e 1569, collegherà via S. Marco con via V. Hugo;
- inoltre, in esecuzione degli obblighi assunti dalla Società in sede di partecipazione all'asta, la Società "Immobiliare San Marco s.r.l." si è assunta l'impegno di realizzare, a sua cura e spese, sia la nuova viabilità da via S. Marco (su aree di sua proprietà censite al catasto terreni al foglio 236, mappali 1417 e 1418), sia il tratto stradale di collegamento con via V. Hugo;
- la realizzazione dell'intervento edilizio è vincolata alla stipula di apposita convenzione, alla quale si è rimandato per la disciplina dettagliata quanto ai tempi, alle garanzie finanziarie, all'indicazione delle aree di urbanizzazione da cedere al Comune o sulle quali costituire servitù di uso pubblico, ecc., e degli impegni gravanti sulla Società rispetto alla realizzazione di tale viabilità;

- le aree di cessione di cui sopra, Fg. 236 mapp. 1399/1400, potranno avere la destinazione d'uso già prevista all'art. 2.2 del Bando riguardante il procedimento di assegnazione all'asta citato, ed in particolare potranno essere destinate ad edilizia residenziale sociale e/o a tutte le attrezzature relative agli standards urbanistici e di quartiere.

### **Considerato che :**

- con istanza assunta in atti municipali in data 29/11/2011 al P.G. n. 21135/2011 la società "IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L." a socio unico, con sede in Reggio nell'Emilia, viale Montegrappa 1, C.f., P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia 02171380351, ha presentato richiesta di approvazione di un progetto planivolumetrico convenzionato PPC per la realizzazione di complesso immobiliare residenziale sulle aree allora identificate catastalmente al Foglio 236, mappali n. 1395-1936-1397-1398-1399-1400-1417-1418, denominate Ambiti 87, 88, 89.

Dette aree risultano classificate nelle tavole del PSC, del RUE nel seguente modo:

#### 1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE – PSC :

AUC - Tessuti di buona o discreta qualità (Tav. P.6)

#### 2) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO – RUE:

Art. 1.7.2. comma 5, "Ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato per i quali valgono le prescrizioni PRG 2001" - n. 87, 88, 89 via San Marco, Superficie utile prevista da trasferire = 3.000 mq (somma rispettivamente di 554 mq, 946 mq e 1.500 mq) previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita di aree pari al 40% della Superficie territoriale. Su tale area di cessione potranno essere realizzate tutte le attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001, ed edilizia residenziale sociale con indice di utilizzazione fondiaria  $UF=0,3mq/mq$ . L'attuazione degli interventi è subordinata al perfezionamento del contratto di acquisto della quota di capacità edificatoria, e dovrà contenere e sviluppare le elaborazioni progettuali presentate in sede di partecipazione al bando comunale."

- quanto sopra è stato oggetto di istruttoria da parte dei competenti servizi Comunali ed enti preposti (ARPA ecc..) che in sede di istruttoria tecnica hanno espresso i pareri di loro competenza;
- in data 8/11/2012 è stata presentata la proposta di convenzione dallo Studio Tecnico Associato di Architettura incaricato, per l'attuazione del Progetto Planivolumetrico allegato alla richiesta in atti P.G. n. 21135/2011, redatto sulla base dello schema-tipo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13549/92 del 12/07/2002, verificato e completato da parte degli uffici amministrativi in coerenza con i pareri sopra citati;
- conseguentemente è stato proposto al soggetto attuatore di procedere alla stipula della convenzione per l'attuazione del PPC in oggetto.

### **Considerato inoltre che:**

- la società Immobiliare San Marco s.r.l. con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 12216/2013 del 13/04/2013 ha richiesto di modificare il testo convenzionale, in particolare di poter cedere le aree destinate alle urbanizzazioni non contestualmente alla stipula della convenzione, ma successivamente, e di posticipare la presentazione delle garanzie fideiussorie al momento dell'inizio dei lavori, anziché contestualmente alla stipula ;

- in merito a quanto sopra la Conferenza dei Servizi interni: Edilizia, Ingegneria, Manutenzione, Mobilità e Traffico, con referto del 03/03/2014 all'atto P.G. 12216/2013, ha espresso parere favorevole“, *verificate le condizioni di accessibilità al lotto di proprietà comunale (mapp. 1400, Foglio 236)*”;

- successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4493/19 del 10/02/2014 sono stati approvati gli “INTERVENTI PER IL TERRITORIO E LA SEMPLIFICAZIONE IN CAMPO EDILIZIO ED AGEVOLAZIONI PER LE IMPRESE – MODIFICHE AL REGOLAMENTO COMUNALE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI E PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE PER L'OCCUPAZIONE DI SPAZI ED AREE PUBBLICHE “, nell'ambito dei quali si è fra l'altro stabilito che:

- per interventi edilizi il cui rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione di un PUA o di un progetto planivolumetrico convenzionato (PPC), mediante stipula di un atto che regoli i rapporti tra l'Ente ed soggetti attuatori dell'intervento, è possibile posticipare la prestazione delle garanzie fideiussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al momento del ritiro del permesso di costruire delle relative opere di urbanizzazione anziché al momento della stipula della convenzione del piano urbanistico, in via straordinaria e temporanea (fino al 31.12.2015 );
- la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione all'Amministrazione comunale potrà avvenire previa valutazione dei servizi competenti, non più contestualmente alla stipula della convenzione attuativa ( PUA – PPC ) ma solo dopo che siano state collaudate le relative opere e prima dello svincolo della relativa fideiussione.

**Atteso che** con deliberazione consiliare I.D. n. 195 del 26/10/2015 i suddetti incentivi e agevolazioni a favore delle imprese in campo edilizio sono stati confermati e implementati fino al 31/12/2018.

### **Rilevato che :**

- il soggetto attuatore ha presentato documentazione integrativa con modifiche e richiesta di revisione sostanziale del PPC in oggetto, assunta in atti al P.G. 117033/2017 e al P.G. 29551/2018, ed infine la Relazione finanziaria aggiornata al 05/12/2018 assunta in atti al P.G. 154698 con l'individuazione dei costi relativi alla funzionalità delle infrastrutture del Comparto B;
- la proposta di progetto planivolumetrico convenzionato risulta quindi attualmente costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati:

- Relazione generale con stima dei costi di urbanizzazione;
- Relazione finanziaria aggiornata al 05/12/2018;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Rilievo Fotografico.

Tavole:

- Tav. 1. Inquadramento generale (08/11/2017)
- Tav. 2. Rilievo plano-altimetrico - rilievo del verde (08/11/2017)
- Tav. 3. Planimetria generale (08/11/2017)
- Tav. 4. Planimetria di progetto (05/03/2018)
- Tav. 5. Ipotesi progettuale di sviluppo edificatorio (05/03/2018)
- Tav. 6. Progetto di massima del verde pubblico e profili (05/03/2018)
- Tav. 7. Viste planivolumetriche e schemi fabbricati (08/11/2017)
- Tav. 8. Rete distribuzione energia elettrica (05/03/2018)
- Tav. 9. Rete distribuzione acqua e gas (05/03/2018)
- Tav. 10. Rete telefonica (05/03/2018)
- Tav. 11. Reti scarico acque bianche e acque nere (05/03/2018)
- Tav. 12. Schema illuminazione pubblica (05/03/2018)

**Dato atto che in merito a quanto sopra:**

- la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio CQAP nella seduta del 20 marzo 2018 ha espresso parere favorevole ;

- il Gruppo di lavoro istruttorio ha espresso i seguenti pareri:

- **Servizio Reti e Infrastrutture – Ingegneria edifici: referto del 10/01/2018:** *“Esaminati i nuovi elaborati del PPC in oggetto a firma del progettista Ing. Barbara Tegoni presentati in data 10/01/2018, considerata l’attuale fase progettuale, si esprime complessivamente parere favorevole di massima: Tuttavia alcuni particolari e parti di opere di urbanizzazione necessitano di approfondimenti. In particolare si formulano le seguenti considerazioni, relativamente a :*

**Accesso Comparto – misure di moderazione del traffico:**

- *valutare la possibilità di inserire restringimenti della carreggiata con senso unico alternato anziché lievi disassamenti orizzontali – chicane - le quali non offrono opportune garanzie visto gli spazi ridotti disponibili .*
- *Migliorare l’intersezione ed aumentare i raggi di curvatura in prossimità dell’immissione su via San Marco.*

**Percorsi ciclo-pedonali:**

- *migliorare e mettere in sicurezza il punto di attraversamento ciclo-pedonale in corrispondenza della zona dei primi parcheggi di uso pubblico, eventualmente inserendo una “penisola avanzata” creando un restringimento della carreggiata (vedi punto precedente) e favorendo l’immissione della biciclette sulla sede stradale;*

- *garantire la continuità dei percorsi pedonali, in particolare davanti ai lotti 3, 5, e 7, in considerazione anche dei possibili accessi pedonali ai fabbricati, tratti di marciapiede singoli non hanno significato.*
- *Si chiede che venga realizzato il collegamento ciclo-pedonale a nord col tratto terminale di via Hugo e coi percorsi esistenti nel verde, anche se fuori dall'area d'intervento (l'area è comunque interessata da lavori fognari per l'allacciamento di acque nere).*

#### **Parcheggi:**

- *in fase esecutiva occorrerà definire meglio i materiali degli stalli di sosta e aree di manovra, considerato che, in linea di massima, i primi dovranno avere una pavimentazione permeabile mentre le aree di manovra dovranno essere pavimentate in conglomerato bituminoso. Possono essere prese in considerazione aree pavimentate con asfalto stampato e colorato.*

#### **Reti fognarie bianche e nere:**

- *in fase di progettazione esecutiva andrà verificata l'idoneità del recapito della rete fognaria per acque bianche in acque superficiali e nere, da concordare con gli Enti gestori delle reti (consorzi di Bonifica e Ireti): inoltre vista la previsione di bacino di esondazione fuori dall'area di intervento, si richiede l'autorizzazione dei proprietari e la costituzione di servitù per il manufatto fognario, con manutenzione a carico degli attuatori.*

#### **Sistemazione a verde:**

- *dovrà essere previsto un impianto di irrigazione automatico.*
- *In fase di progettazione esecutiva andranno riviste alcune essenze arboree e sesto d'impianto richiamano le distanze dai confini di proprietà fissate dal Codice Civile, per la messa a dimora di alberature e cespugli."*

- **Servizio Mobilità e progetti speciali** – referto del 15/01/2018: esprime parere favorevole, con le seguenti osservazioni: *"L'impianto del piano è fortemente condizionato dalla geometria del lotto che prevede una parte di accesso da via San Marco con forma rettangolare molto allungata mentre la parte dedicata alla residenza privata si concentra nella parte terminale nord. Il progetto prevede una nuova infrastruttura viaria, che si innesta perpendicolare a via San Marco. Da questa si dipartono a loro volta perpendicolari due strade private su cui si innestano i passi carrai dell'edificato. Nella progettazione sono stati adottati criteri di moderazione della velocità con cambi di direzione dell'asse stradale, sfalsamento dei parcheggi e cambi di pavimentazione intervallati a piantumazioni. Si evidenziano alcuni punti che dovranno essere oggetto di approfondimento nel successivo grado di progettazione:*

*- la continuità del sistema pedonale;*

*- le opere di moderazione nel tratto rettilineo della nuova infrastruttura viaria che non appaiono allo stato delle cose particolarmente efficaci.*

*Pur non strettamente di competenza, si evidenzia che la vegetazione prevista lungo la ciclabile appare molto fitta, pertanto le piantumazioni dovranno avere sesto di impianto più ampio prestando particolare cura nel distanziarle dai punti luce.*

*Inoltre, in prossimità degli attraversamenti pedonali e/o intersezionali, andranno evitate le piantumazioni anche di essenze tappezzanti.*

- **Servizio Ambiente** – referto del 16/01/2018: *“In merito alle tematiche relative alle acque si sottolinea che l’individuazione dell’allaccio delle fognature nere nel tratto fognario alla fine di via Hugo (pozzetto 74756) è di tipo privato non in carico all’amministrazione, pertanto si consiglia di collegarsi al primo tratto di fognatura pubblica (pozzetto 36118) presente indicativamente su area verde in corrispondenza del proseguimento di via Dumas; se non è possibile realizzare quanto sopra si dovrà acquisire dalla proprietà del tratto fognario privato, apposita concessione e verificare con indagini strumentali se il reale stato della rete privata consente lo scarico dell’intero PPC;*

*Per quanto concerne lo scarico delle acque bianche e la vasca di laminazione si dovranno acquisire i pareri dell’Ente gestore del corpo d’acqua ricettore sia in merito alla quantità delle acque di scarico che alle opere relative all’innesto sul canale; inoltre andranno specificati nella convenzione attuativa i dettagli e gli impegni relativi alla manutenzione dell’intera opera idraulica, tenendo presente che l’area su cui viene prevista la vasca ricade fuori comparto;*

*Con riferimento agli aspetti acustici infine si segnala la necessità di garantire almeno per quanto riguarda gli edifici posti nel margine del comparto, un confort acustico interno che tenga in considerazione oltre ai limiti acustici dettati dalla Zonizzazione Acustica vigente e ai requisiti acustici passivi dettati dalle normative di settore, anche della presenza a confine di un esercizio pubblico autorizzato a svolgere intrattenimento – anche sonoro – anche negli spazi aperti, oltre a d altre attività potenzialmente incidenti in termini di acustica (ad. es. attività di carico/scarico merci da parte dei fornitori).”*

#### **Dato atto inoltre che:**

- la UOC gestione dei processi amministrativi, con referto P.G. 103131 del 09/08/2018 ha rilevato che i suestesi pareri per alcuni aspetti contengono previsioni troppo generiche, che non consentono la adeguata definizione degli impegni convenzionali ed ha pertanto rimandato il fascicolo ai Servizi sopra citati per chiarimenti, chiedendo indicazioni in merito ai tempi di cessione delle aree di urbanizzazione, e precisazioni in merito ai seguenti adempimenti:

- *...“costituzione di servitù per manufatto fognario (con manutenzione a carico degli attuatori)” ;*
- *...“andranno specificati nella convenzione attuativa i dettagli e gli impegni relativi alla manutenzione dell’intera opera idraulica , tenendo presente che l’area su cui viene prevista la vasca ricade fuori comparto”;*

- riscontrando quanto sopra, il Servizio Ingegneria e Manutenzioni con referto del 07/09/2018 ha così specificato: *“- Rete fognaria acque bianche - bacino di esondazione: considerato che il bacino esondabile e l’allacciamento al recapito finale a cielo aperto costituito dal canale di Bonifica è situato in proprietà privata esterna al perimetro di PPC, ed anche l’ultima parte del condotto acque bianche, prima dell’immissione nel bacino esondabile risulta in proprietà privata, si richiede che venga costituita servitù di passaggio e di scolo acque per il condotto fognario ricadente su proprietà privata all’interno del comparto e impegno a costituire servitù di passaggio oltre che di scolo delle acque fino al*

*recapito finale, per le opere fuori comparto, in caso di cessioni future. In tutti e due i casi la manutenzione resterà a carico degli attuatori o dei privati che eventualmente dovessero succedere agli attuatori.*

*-Tempi di cessione delle aree di urbanizzazione e costituzione della servitù: visto il tipo di intervento si ritiene che tali atti debbano avvenire alla fine della realizzazione e ad avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione";*

- in relazione a quanto sopra il Servizio Ambiente con referto del 17/10/2018 ha infine precisato che: *"Il soggetto attuatore ed i successivi acquirenti e/o aventi titolo devono prendere in carico tutte le opere idrauliche in proprietà privata, comprese quelle fuori comparto (leggasi vasca di laminazione e relative condotte e manufatti sia in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria e devono occuparsi in forma singola od associata del buon funzionamento delle stesse)".*

**-Ritenuto pertanto di** procedere, in coerenza a tutto quanto sopra specificato, alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietà per l'attuazione del PPC in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati, sulla base dello schema di convenzione tipo per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi e progetti planivolumetrici convenzionati con realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale I.D. n. 154 del 17/11/2014 P.G. n. 38803.

**Dato atto che** in ottemperanza al Protocollo d'intesa, stipulato in data 19/11/2015 (acquisito agli atti al P.G. N. 55969 del 23/11/2015) tra il Sindaco del Comune di Reggio Emilia ed il Prefetto di Reggio Emilia denominato: "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", con il quale si è stabilito di chiedere le informazioni antimafia di cui agli artt. 84 e segg. del D. Lgs. n. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni, relativamente ai soggetti non iscritti alle White List provinciali, e vista la delibera di Giunta Comunale ID. n. 89/2017, è stata inoltrata alla locale Prefettura tramite la BDNA (REUTG\_13476\_20181005), richiesta di informazione antimafia nei confronti della società IMMOBILIARE SAN MARCO SRL.

**Precisato che** la presente determinazione, a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente.

**Visti:**

- il D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R.15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

**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 località Canali, Via San Marco, relativo agli ambiti 87/88/89, presentato in data 29/11/2011 dalla società IMMOBILIARE SAN MARCO S.R.L." con sede in Reggio nell'Emilia, viale Montegrappa 1, C.f., P.IVA 02171380351 ed acquisito al P.G. n. 21135/2011, successivamente revisionato a seguito di modifiche sostanziali assunte in atti al P.G. 117033/2017 e al P.G. 29551/2018, costituito dai seguenti elaborati, integrati e/o modificati a seguito dell'istruttoria tecnica, e che qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente allegati:

Elaborati:

- Relazione generale con stima dei costi di urbanizzazione;
- Relazione finanziaria aggiornata al 05/12/2018;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Rilievo Fotografico.

Tavole:

- Tav. 1. Inquadramento generale (08/11/2017)
- Tav. 2. Rilievo plano-altimetrico - rilievo del verde (08/11/2017)
- Tav. 3. Planimetria generale (08/11/2017)
- Tav. 4. Planimetria di progetto (05/03/2018)
- Tav. 5. Ipotesi progettuale di sviluppo edificatorio (05/03/2018)
- Tav. 6. Progetto di massima del verde pubblico e profili (05/03/2018)
- Tav. 7. Viste planivolumetriche e schemi fabbricati (08/11/2017)
- Tav. 8. Rete distribuzione energia elettrica (05/03/2018)
- Tav. 9. Rete distribuzione acqua e gas (05/03/2018)
- Tav. 10. Rete telefonica (05/03/2018)
- Tav. 11. Reti scarico acque bianche e acque nere (05/03/2018)
- Tav. 12. Schema illuminazione pubblica (05/03/2018)

2. di approvare altresì lo schema di convenzione da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società IMMOBILIARE SAN MARCO SRL, allegato al presente provvedimento sotto la lettera A) per la realizzazione del progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) sull'area posta in località Canali, Via San Marco, relativo agli ambiti 87/88/89, ai sensi dell'art. 1.7.2. comma 5, del RUE vigente, "Ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato per i quali valgono le prescrizioni PRG 2001".

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 trasmettere il presente atto ai Servizi Comunali interessati per quanto di rispettiva competenza.

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

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA**