

Proponente: 66.A
Proposta: 2019/67
del 10/01/2019



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 25
del 10/01/2019

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 SECONDA VARIANTE AI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATI TI2-15_TI2-16 IN PROGETTAZIONE COORDINATA CON LE INFRASTRUTTURE E IL VERDE PUBBLICO DEL TA-8.

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

Premesso che:

- nel settore sud-ovest del territorio comunale, il PRG 2001 aveva individuato una serie di comparti soggetti a piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominati Ti1-9 e Ti2-14, Ti2-15 e Ti2-16, attestati su uno degli assi di collegamento nord - sud di maggiore rilievo, Via Inghilterra, e serviti da una rete di viabilità "*minor*" costituite dalla Via Canalina e dalla via Dimitrov e altri due comparti denominati Ta-46 e Ta-8 che si collocano invece più a sud e che sono strettamente correlati ai PUA Ti2-15 e Ti2-16, in relazione alla realizzazione delle opere infrastrutturali di interesse pubblico;
- con deliberazione consiliare PG.23814 del 15/12/2006 sono stati approvati i piani denominati Ti2-15 e Ti2-16 in progettazione coordinata e unitaria con i comparti posti a nord degli stessi e denominati Ti1-9 e Ti2-14, la cui convenzione attuativa, è stata stipulata con Atto a ministero del Notaio dott. Guido Corradi in data 30/01/2007 rep/racc. 89256/18231, con validità 15/12/2019 avendo usufruito della proroga ex lege di cui all' art.30 comma 3bis della L.N.98/13;
- successivamente, vista l'espansione dell'edificato e i problemi viabilistici, con deliberazione di Giunta Comunale ID.n.157 del 14/05/2009 è stato approvato lo "Studio di progettazione pilota di zona 30 e zona a traffico residenziale, nell'ambito del sistema integrato verde - mobilità, del comparto interessato dai suddetti PUA denominato: "via Guittone d'Arezzo - via Inghilterra - via Francia - via della Canalina" che prevedeva, tra l'altro l'inserimento di una rotatoria su Via Inghilterra, in seguito recepita negli elaborati di PSC, e quindi di un nuovo accesso ai comparti Ti2-15_16, e al PUA Ta-8;
- con Deliberazione ID. 322 del 23/12/2011, la Giunta Comunale ha preso atto dell'importanza della rotatoria come opera pubblica ed è stato dato mandato agli uffici di esaminare le varianti che si sarebbero rese necessarie ai PUA sopracitati per rendere funzionale l'accesso alla suddetta infrastruttura;
- a recepimento dei contenuti dello studio di progettazione pilota di cui al punto precedente, con successiva Deliberazione di Giunta ID.258 del 21/12/2012 è stata infatti approvata la prima variante ai PUA Ti2-15_Ti2-16, congiuntamente all'integrazione della relativa convenzione urbanistica, di seguito stipulata con Atto a ministero del Notaio dott. Guido Corradi in data 14/02/2013 (rep/racc. 95547/22133);

Premesso inoltre che:

- adiacente ai PUA Ti2-15 e Ti2-16, come sopra detto, vi è il comparto edificatorio del piano urbanistico attuativo denominato Ta 8, approvato con deliberazione consiliare ID.N. 72 del 19/04/2004, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata con atto Notaio dr.Luigi Zanchelli in data 08/11/2004 (rep.racc.90990/18710) e le cui opere di urbanizzazione sono state pressoché completate e dichiarate funzionali nella parte adiacente ai fabbricati, mentre per le rimanenti parti necessitano di una modifica in relazione all'importante innesto con la viabilità principale (Via Inghilterra) tramite la realizzazione di una nuova rotatoria e l'eliminazione della prevista viabilità interna parallela alla tangenziale non più necessaria e che sarà riconvertita in verde pubblico.

Dato atto inoltre che:

- il Comune di Reggio Emilia, ai sensi della L.R. n. 20/2000 modificata ed integrata, con Deliberazione consiliare ID n. 70 del 05/04/2011, ha approvato il Piano Strutturale Comunale - PSC – ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio – RUE, entrati in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. n. 77 del 25/05/2011;
- l'art. 1.7, comma 1, delle Norme Tecniche del PSC stabilisce che i PUA definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, rimangano a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso, e il medesimo articolo dispone che sia comunque consentito presentare varianti ai PUA approvati;
- successivamente con Deliberazione consiliare ID.n.52 del 17/03/2014 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC 2014-2019) pubblicato sul BURER del 23/04/2014; le cui Norme Tecniche di Attuazione all'art.3 comma 3, individuano le casistiche relative ai PUA nelle diverse fasi di attuazione, come 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"*.
- I comparti di intervento dei PUA Ti2-15 e Ti2-16, approvati e stipulati prima dell'entrata in vigore del POC, sono ora classificati dal PSC come Auc" Ambiti Urbani Consolidati prevalentemente residenziali" e come "Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Urbanistici vigenti" e dal RUE come Auc1 e Auc2, ovvero come porzioni di territorio attuate o in corso di attuazione sulla base dei PUA e loro varianti approvate. Le Norme di Attuazione del RUE vigente (R1) all'art.1.1.11 e tutto il Capo 4.2 sugli ambiti urbani consolidati esplicitano la medesima condizione prevista nel POC, di cui al precedente punto, e analoghi contenuti sono dettati nella variante

specifica cartografica e normativa adottata con deliberazione consiliare ID.n.115 del 12/11/2018.

- il 01/01/2018 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340 è entrata in vigore la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017 n.24 *“Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio”* che all’art.4 comma 4 prevede il regime transitorio per l’attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che:

“Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:

a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;

b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, di cui all'articolo 3 della legge regionale 8 novembre 1988, n. 46 (Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche);

c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n.20 del 2000;(…)

Considerato che:

- in data 16/01/2018 con istanza PG n. 7178 la Società Immobiliare Nordest s.p.a. con sede a Reggio Emilia Via Ragazzi del 99 n. 53, in qualità di proprietaria di parte dei terreni dei PUA Ti2-15- Ti2-16 (essendo subentrata alla "La Betulla società cooperativa"), e la società Immobiliare Nebbiara s.r.l., con sede a Reggio Emilia in via Campo Marzio n. 31, in qualità di soggetto proponente per la realizzazione delle infrastrutture previste in progettazione coordinata e unitaria, hanno presentato e sottoscritto richiesta di ulteriore variante ai PUA di cui all’oggetto, consistente nel recepimento del coordinamento infrastrutturale, e messa in rete delle urbanizzazioni previste da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori del PUA in argomento e per quota parte anche dei soggetti attuatori del PUA Ta-8 e con il coinvolgimento del Ta-46 per quanto riguarda la messa in rete dei percorsi viabilistici e ciclopeditoni.
- La Superficie territoriale dei PUA Ti2-15 e 16 assomma complessivamente a 51.361 mq, per una Superficie utile pari a 13.027 mq. Il PUA è già suddiviso in sub-comparti di intervento denominati A, B e C. Il primo è già stato edificato, ed è un sub-comparto esclusivamente residenziale costituito da palazzine collegate da un verde condominiale e perimetrate a nord, est e ovest dalle viabilità preesistenti e di servizio, per una Su pari a mq.5.660 e 65 alloggi già realizzati. I sub- comparti B e C sono ancora da edificarsi e sono destinati ad ERS, terziario e piccolo commercio con l'individuazione di una piccola media SV di 1.500 mq. NA. La localizzazione delle nuove edificazioni era già stata individuata a seguito della prima variante al PUA; con la presente variante i due sub-comparti assumono entrambi un' unica destinazione

d'uso, separando il terziario/piccolo commercio dall 'ERS; per il sub-comparto B destinato a ERS è prevista l'edificazione di due palazzine di quattro piani fuori terra con parcheggi pertinenziali in interrato per una Su pari a mq.2.032 e 26 alloggi, mentre per il sub-comparto C è previsto un unico fabbricato sviluppato per una quota parte su tre piani e per la quota parte maggioritaria su un unico piano per una Su totale di mq.5.335 di cui mq. 2.915 destinata a terziario e mq.2.420 a commercio;

Rilevato che:

- Il Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana come risulta dal referto istruttorio in atti al 162218 di PG del 20.12.2018, effettuate le verifiche di cui all'art. 2.3, comma 7 dell'Allegato C alle Norme di Attuazione del RUE, con comunicazione tramite Pec PG.n. 23852 del 20/02/2018, ha interrotto i termini del procedimento chiedendo l'interazione di alcuni elaborati ;
- in data 19/04/2018 con PG. n. 51070 sono stati presentati gli elaborati richiesti fra cui le relazioni specialistiche correlate al progetto;
- in data 23/05/2018 si è svolto il Gruppo di Lavoro al quale hanno partecipato i rappresentanti del Servizio Ingegneria e manutenzioni, del Servizio Sportello Attività Produttive e Edilizia, del servizio Tutela Ambientale, mentre il Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare ha fatto pervenire il proprio parere: l'esito del GdL è stato riportato nel relativo verbale sottoscritto dai partecipanti.
- in data 28/05/2018 (verbale n°9) la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere contrario con le seguenti motivazioni: "*Si chiede di rivedere il progetto di inserimento urbano, ponendo una particolare attenzione al rispetto delle zone residenziali esistenti cercando una diversa collocazione degli accessi di servizio e al parcheggio interrato. Si suggerisce di valutare per quest'ultimo una sua estensione al fine di rendere libero superfici che possano migliorare l'inserimento nel contesto*".
- in data 29/08/2018 la sopracitata Commissione è stata nuovamente consultata in via informale sulla nuova proposta progettuale, condividendo gli orientamenti espressi dagli Uffici;
- in data 05/09/2018 considerate le risultanze del Gruppo di Lavoro e la consultazione della Commissione, il servizio incaricato ha provveduto a richiedere con pec in atti al PG.n. 111585, la modifica degli elaborati in adeguamento ai diversi pareri espressi;
- in data data 30/10/2018 sono stati dunque consegnati gli elaborati modificati secondo le richieste di cui sopra acquisiti al protocollo generale n.13827/2018;

- in data 12/11/2018 è stato presentato un ulteriore elaborato denominato Sintesi non Tecnica del rapporto di sostenibilità ambientale, acquisito con pec in atti al PG.n. 143063;
- in data 19/11/2018, verbale n.20, è stato definitivamente acquisito il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, "*A condizione che la superficie asfaltata a ridosso della rampa di accesso del piano interrato sia trattata a verde di mitigazione e non consenta accessi di carico/scarico*";
- successivamente, in data 04/12/2018 gli attuatori con pec in atti al PG.n. 153990, hanno volontariamente integrato gli elaborati di progetto, in osservanza a quanto richiesto dalla CQAP;

Rilevato inoltre che:

- Il contesto su cui si sono sviluppate le edificazioni dei PUA Ti2-15 e Ti2-16 e Ta 8 è caratterizzato da funzioni residenziali, terziarie a basso impatto e servizi, con ampie zone destinate a verde pubblico, scuole e attrezzature sanitarie, sportive e ricreative.
- I sopraelencati piani sono stati approvati con tempistiche diversificate e con la presente variante si propone soprattutto il recepimento del coordinamento infrastrutturale, ponendo in rete quanto previsto e da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori dei PUA Ti2-15, Ti2-16 e Ta-8, con il coinvolgimento del Ta-46 nella messa in rete dei percorsi viabilistici e ciclopedonali.
- La Superficie territoriale dei PUA Ti2-15 - Ti2-16 è di complessivi 51.361 mq., per una Superficie utile pari a 13.027 mq. Il PUA è già suddiviso in sub-comparti di intervento denominati A, B e C. Il primo è già stato edificato, ed è un sub-comparto esclusivamente residenziale costituito da palazzine collegate da un verde condominiale e perimetrate a nord, est e ovest dalle viabilità preesistenti e di servizio, per una Su pari a mq.5.660 e 65 alloggi già realizzati. I sub- comparti B e C sono ancora da edificarsi e sono destinati ad ERS, terziario e piccolo commercio con l'individuazione di una piccola media SV di 1.500 mq. NA. La localizzazione delle nuove edificazioni era già stata individuata a seguito della prima variante al PUA; con la presente variante i due sub-comparti assumono entrambi un' unica destinazione d'uso, separando il terziario/piccolo commercio dall 'ERS; per il sub-comparto B destinato a ERS è prevista l'edificazione di due palazzine di quattro piani fuori terra con parcheggi pertinenziali in interrato per una Su pari a mq.2.032 e 26 alloggi, mentre per il sub-comparto C è previsto un unico fabbricato sviluppato per una quota parte su tre piani e per la quota parte maggioritaria su un unico piano per una Su totale di mq.5.335 di cui mq. 2.915 destinata a terziario e mq.2.420 a commercio.

- Secondo le indicazioni espresse dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, condivise dal Servizio scrivente, il progetto del fabbricato insistente sul sub-comparto C non deve prevedere zone di carico e scarico nell'area posta in prossimità delle edificazioni esistenti, ad est del fabbricato stesso, e dovrà implementare la fascia di verde di ambientazione occupando quella porzione che si trova a ridosso delle abitazioni.

Ritenuto dunque di autorizzare il deposito della variante ai PUA in argomento che prevede anche stralci di intervento che consentiranno di completare e collaudare le opere di urbanizzazione e il verde pubblico, fra cui in primis la realizzazione della rotatoria su via Inghilterra, la bretella di ingresso ai comparti in gran parte realizzati , attestati su Via Inghilterra e che attualmente gravano su Via della Canalina e su via Dimitrov, mentre per il PUA Ta-8 è prevista la cancellazione della previsione di una viabilità interna, praticamente parallela alla tangenziale e la sua riconversione in verde pubblico.

Visto che:

- l'ultima stesura del piano datata come integrata dalla documentazione sopracitata, è stata valutata positivamente dal Servizio ritenendola consona alle richieste formulate dagli Uffici, per quanto non rinviabile al Permesso di Costruire per le infrastrutture al servizio dell'insediamento e il verde pubblico, fatto salve alcune precisazioni in ordine alle fideiussioni da presentare in sede di stipula della convenzione della variante;
- l'importo della fideiussione relativa al completamento delle opere di urbanizzazione, pari a Euro 419.341,00 indicato nello schema di convenzione riguardante la presente variante, risulta inferiore alla fideiussione bancaria n. 07/305787 a suo tempo prestata da Banca Popolare dell'Emilia Romagna all'atto della stipula della convenzione urbanistica del 30/01/2007 pari a Euro 492.180,00, (corrispondente al 30% del costo di realizzazione delle opere del PUA);
- In considerazione di quanto sopra il servizio scrivente provvederà a verificare, durante il periodo di deposito, in collaborazione con i servizi competenti, l'effettiva congruità delle opere realizzate e di quelle ancora da realizzarsi o in alternativa richiederà di modificare tale importo fino al raggiungimento dell'importo della fideiussione già prestata precedentemente.

Gli elaborati che costituiscono la variante sono quelli di seguito elencati:

Elaborati cartografici

Tav. 1	-	Inquadramento urbanistico
Tav. 2	-	Planimetria stato di fatto
Tav. 3	-	Planimetria di progetto
Tav. 3.1	-	Stralci di intervento
Tav. 4	-	Tripartizione in progetto
Tav. 5	-	Regime di proprietà
Tav. 6	-	Planivolumetrico e progetto del verde
Tav. 7	-	Schemi tipologici

- Tav. 7.1 - Sezioni e profili
- Tav. 8.1 - Opere di urbanizzazione – Reti fognarie
- Tav. 8.2 - Opere di urbanizzazione – Reti acquedotto, gas metano e teleriscaldamento
- Tav. 8.3 - Opere di urbanizzazione – Reti energia elettrica e telefonica
- Tav. 8.4 - Opere di urbanizzazione – Rete illuminazione pubblica
- Tav. 8.5 - Segnaletica stradale
- Tav. 9 - Viste tridimensionali di inserimento nel contesto

Elaborati descrittivi

- 0.1 Relazione illustrativa e previsioni di spesa
- 0.2 Norme tecniche di attuazione
- 0.3 Schema di convenzione
- 0.4 Documentazione fotografica
- 0.5 Rapporto di sostenibilità ambientale
- 0.6 Relazione idraulica e verifiche ai sensi della DGR 1300/2016
 Aggiornamenti e integrazioni in ordine al quadro geologico - sismico
 Autocertificazione di clima acustico
 Sintesi non tecnica del Rapporto di Sostenibilità ambientale

Dato atto che:

- si è provveduto a richiedere ai soggetti attuatori la 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, tramite conferenza dei servizi asincrona, i pareri di tutti gli enti interessati e delle autorità competenti in materia ambientale che poi verranno trasmessi da parte del Servizio scrivente alla Provincia, 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);
- lo studio di valutazione di clima acustico allegato agli elaborati di PUA richiede una modifica della Zonizzazione Acustica relativa al comparto e che tale condizione deve essere esplicitata nelle richieste di parere inviate alle autorità ambientali preposte, in particolare all' ARPAE;
- lo schema di convenzione urbanistica che modifica in parte quella già stipulato in data 14/02/2013 rep. 95547/22133, a ministero notaio Dottor Guido Corradi, prende atto della costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione unitamente all'area dei parcheggi di P2 da realizzarsi nei sub-comparti "B" e "C".

Dato atto infine che :

- la presente variante è conforme a tutti gli strumenti urbanistici vigenti previsti dalla L.R. 20/2000, con l'eccezione dell'elaborato R3.1 e correlati, che riporta l'impianto dei comparti redatto a seguito dell'approvazione dei PUA Ti2-15_16 e Ta-8, sulla base di quanto esplicitato all'art.1.6 delle NA del PSC e degli elaborati di POC approvati;
- 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.

Rilevato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale del 22/12/2017 n. 193 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2018-2020 e i relativi allegati;
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione 2019-2021 e dei relativi allegati, depositati in data 21/12/2018;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2019;
- è stato differito al 28/02/2019 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2019-2021 e pertanto vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs.267/00 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014.

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;
- a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Arch. Elisa Iori, il presente atto non necessita di apposizione del parere contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 in quanto non comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Visti:

- l'art.107 del D.lgs.267/2000;
- l'art.35 comma 1 della L.R. 20/2000;
- la circolare della Regione Emilia Romagna illustrativa della LR 6/2009 PG 23900/2010 dell'1.2.2010 ed in particolare il Capo 3.5.2. "Le innovazioni al procedimento di approvazione dei PUA (art. 35 LR 20/2000)";
- l'art.4 della L.R.24/2017;

Tutto ciò premesso e considerato, trattandosi di variante a PUA d'iniziativa privata,

SI AUTORIZZA

1) ai sensi dell'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000, il deposito a partire dal **16/01/2019** al **18/03/2019**, della variante ai PUA di iniziativa privata denominati Ti2-15_Ti2-16 in progettazione coordinata con le infrastrutture del PUA Ta-8, presentata dalle Società Immobiliare Nordest s.p.a. con sede a Reggio Emilia Via Ragazzi del 99 n. 53, e Immobiliare Nebbiara s.r.l., con sede a Reggio Emilia, in via Campo Marzio n. 31, composta dagli elaborati elencati in premessa;

2) di procedere alle comunicazioni e trasmissioni di rito ai sensi dell'art 35 e 5 comma 6 lett.

b) relative al deposito dello strumento attuativo ivi compresa la pubblicazione degli elaborati di variante sul sito: <http://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/nella> sezione dedicata a PUA e PPC e all'indizione della conferenza asincrona dei servizi ex art.14 della L.241/90 per l'acquisizione dei pareri in ordine alla variante.

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Arch. Elisa Iori