

**Proponente: 66.A**  
**Proposta: 2019/116**  
**del 15/01/2019**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 63**  
**del 16/01/2019**

**RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** AUTORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 20/2000, AL DEPOSITO DEL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA ACQUISITO AL P.G. N° 50486 DEL 24/10/2018 RELATIVO ALL'AMBITO "ASP\_N15a" IN LOCALITÀ MANCASALE " DISCIPLINATO DAL VIGENTE POC E DAL RELATIVO ATTO DI ACCORDO.

Premesso che:

- il PRG 2001 aveva individuato tra le “Aree di Trasformazione produttiva”, di cui all’art. 54 delle Norme di Attuazione, un’area posta lungo il margine ovest della zona industriale di Mancasale, denominata Comparto “Ap-13”, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, su area censita all’epoca al foglio 48 mappali 24, 25, 26, 46, 49, 50, 51, 59, 60, 109, 507-518, 521, 527, 524, 541 come mappali interi, e mappale 513 in parte;
- In data 03/04/2009 con provvedimento Dirigenziale P.G. 7191/2009 della Società Edilgrisendi S.p.A., e altri proprietari, sono stati autorizzati a presentare il PUA sull’area denominata Ap-13, con determinate indicazioni e raccomandazioni cui non ha fatto seguito l’istanza di piano;

Premesso inoltre che:

- a seguito dell’approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale P.G. n° 5167/70 del 05/04/2011, ed entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77 del 25/05/2011, l’area di cui sopra è stata classificata tra gli “*Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, residui non attuati del PRG*” (rif. Artt. 4.5 e 5.7 delle NA di PSC) e, più precisamente, tra gli “*Ambiti potenzialmente urbanizzabili a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001*” (ASP\_N1);
- i proprietari come sopra autorizzati peraltro, in data 18/03/2011, hanno presentato in via informale un’ipotesi plani-volumetrica, diversa da quella autorizzata in quanto a viabilità e ad estensione territoriale (ampliata in conformità al RUE), che ha avuto l’avvallo dei Servizi competenti, come comunicato agli interessati con lettera del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana datata 23/05/2011, nella quale si segnalavano altresì alcune problematiche da risolvere in sede di PUA;
- In sede di predisposizione del primo Piano Operativo Comunale (POC 2014-2019), a seguito della manifestazione d’interesse presentata dai proprietari del PUA, in atti a PS.n. 66003/2012, il comparto è stato suddiviso in un primo stralcio di intervento denominato ASP\_N1-5a inserito nel POC ed un secondo stralcio di intervento rinviato temporalmente in quanto i proprietari non sono risultati proponenti;
- il POC è stato dunque approvato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014;
- l’art. e dell’art. 8 comma 5 delle Norme tecniche di Attuazione del POC individua dunque tra gli interventi negli ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP\_N anche l’ambito ASP\_N1a a funzione prevalentemente produttiva con quote limitate di terziario

da attuarsi come piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata ed incoerenza alla relativa scheda norma contenuta nell'elaborato PO.4..1. del POC e al relativo atto di accordo ex art. 18 L.R 20/2000 stipulato in data 20/05/2014 (rep. 6380 serie 1T del 09/06/2014) con atto Notaio Dr.L.Zanichelli, tra il Comune di Reggio Emilia e le seguenti società:

- "EDILGRISENDI - S.P.A.", con sede in Reggio Emilia Via Dal Verme n. 8, partita IVA 00239240351, proprietaria del foglio 48 mapp.46,109,527-575-646-648-560;
- "OGNIBENE S.P.A." , con sede in Reggio Emilia, Via Ing.Enzo Ferrari n.2, partita IVA 00349780353 proprietaria del foglio 48 mapp.513-518
- "MEDICI GIANNI S.N.C. di MEDICI e CATTANI",ora Medici Gianni s.n.c. ", con sede legale a Reggio Emilia in via Lambrakis n°1, con sede in Reggio Emilia, Via Lambrakis n.1, .P.IVA 01159830353, proprietaria delle aree censite al foglio 48 mapp. 541, 544;
- ed i signori: BAGNACANI FRANCO, nato a Reggio Emilia (RE) il 03/01/1950, codice fiscale BGN FNC 50A03 H223R, proprietario delle aree censite al foglio 48, mapp. 49,50,51,507-524-572;
- BAGNACANI ANITA, nata a Reggio Emilia (RE) il 14 dicembre 1940, codice fiscale BGN NTA 40T54 H223H, BAGNACANI FRANCA, nata a Reggio Emilia (RE) l'11 aprile 1945, codice fiscale BGN FNC 45D51 H223W, BAGNACANI RINO, nato a Reggio Emilia (RE) il 09 giugno 1949, codice fiscale BGN RNI 49H09 H223S, BAGNACANI SERGIO, nato a Reggio Emilia (RE) il 16 dicembre 1938, codice fiscale BGN SRG 38T16 H223U, BAGNACANI MARIA, nata a Reggio Emilia (RE) l'11 agosto 1947, codice fiscale BGN MRA 47M51 H223C, in qualità di comproprietari dell'area censite al foglio 48, mapp. 521;
- la scheda POC in argomento, ha provveduto ad approfondire e delimitare il comparto attuativo limitatamente ai mappali sopracitati 46-49-50-51-109-507-513-518-521-524-527-541-544-560-572-575 del foglio 49, denominati ASP\_N1-5a, ad individuare le opere di interesse pubblico per la collettività, i parametri urbanistico-edilizi ed ecologico-ambientali, la quantificazione delle dotazioni territoriali d'ambito, gli usi ammissibili, le prestazioni e prescrizioni relativi all'attuazione, i contenuti urbanistici della proposta in coerenza con gli obiettivi e azioni indicate dal PSC, i tempi di esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
- a garanzia degli impegni riportati nell'atto di accordo, i soggetti firmatari hanno consegnato al Comune delle polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazioni debitamente autorizzate, o da un'azienda di credito per un importo complessivo di euro 39.693,00 pari al 10% (dieci per cento) del valore stimato delle aree di cui è prevista la cessione gratuita al Comune per attrezzature e spazi collettivi nell'ambito del PUA.

### **Dato atto che:**

- rispetto alla tempistica prevista dal suddetto atto di accordo, in data 27/04/2015 a seguito di richiesta della proprietà, il Servizio scrivente ha concesso una proroga di 6 mesi per la presentazione del PUA;
- con istanza P.G. n° 50486 del 22/10/2015, il sig. Grisendi Ferruccio in qualità di legale Rappresentante della ditta Edilgrisendi S.p.A., su delega anche degli altri proprietari come sopra elencati, cui si è aggiunta la società REGESIM Srl con sede legale a Reggio Emilia in via Fanti n°2, proprietaria del foglio n° 48 mapp.647 (derivante dal frazionamento del terreno di proprietà Edilgrisendi di cui al mappale 560 acquistato dalla summenzionata società con atto a ministero Notaio Zanichelli Luigi del 21/01/2015 Rep.n.114022) ha presentato la proposta di Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area denominata ASP\_N1-5a;
- il servizio Rigenerazione e qualità Urbana, incaricato dell'istruttoria con comunicazione datata 18/05/2015, tramite Posta Elettronica Certificata, effettuate le verifiche di cui all'art. 2.3, comma 7 dell'Allegato C alle Norme di Attuazione del RUE, ha interrotto i termini del procedimento ed ha richiesto integrazioni in quanto la documentazione presentata risultava incompleta; le integrazioni sono state presentate in data 19/01/2016;
- in data 12/05/2016 si è svolto il Gruppo di Lavoro al quale hanno partecipato i seguenti Servizi interni: Servizio Mobilità, Ambiente Servizi di Ingegneria - Servizio Reti e Infrastrutture, per l'espressione dei pareri di competenza, che sono pervenuti rispettivamente in data 20/05/2016, 28/07/2016 e 25/08/2016 (parere congiunto degli ultimi due Servizi);
- in data 08/09/2016 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha esaminato il progetto di piano (verbale n.16) ha espresso parere *“Favorevole a condizione che in fase attuativa sia elaborato un pre-progetto molto approfondito dei fronti su viale Trattati di Roma e via Lama; inoltre in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere approfondito il nodo in corrispondenza dell'accesso al comparto posto più a nord in modo da agevolare la connessione tra la pista ciclopedonale e la continuazione di via Moro a nord”*;
- in data 25/11/2016 è stata presentata copia completa degli elaborati di PUA che hanno sostituito e integrato i precedenti secondo le richieste dei servizi competenti;
- la consegna ultima del 04/07/2018 ha definito lo Schema della Bozza di Convenzione da proporre in sede di approvazione e pubblicazione aggiungendo la Tavola 6.a) di definizione degli stralci attuativi.

### **Rilevato che:**

- Il PUA riguarda una porzione maggioritaria dell'ambito ASP\_N1 e precisamente l'ASP\_N1-5a di mq 105.781 (da rilievo, contro i 105.850 mq da scheda POC), di rilievo sovra-provinciale e da costituirsi come Area Ecologicamente Attrezzata ai sensi dell'Art. A-14 dell'allegato alla LR 20/2000. L'ambito è delimitato a est da via Moro (viabilità storica), a ovest da viale Trattati di Roma, a sud da via Lama e a nord da via Santi Grisante e Daria, su cui insiste una proprietà che non partecipa al PUA. L'area è attualmente ineditata, con l'unica eccezione di due fabbricati ex rurali non soggetti a vincoli dei quali il PUA prevede la demolizione; l'area è attraversata da un canale di irrigazione di proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale e altri canali di scolo e irrigazione, di proprietà della medesima Bonifica e del Demanio dello Stato per una superficie di circa 6000 mq. corrono paralleli a via Moro; lungo Viale Trattati di Roma scorre la Fossetta San Michele, che raccoglie le acque bianche della zona industriale. L'area è inoltre attraversata da un collettore fognario principale per acque nere ed è interessata in modo limitato, lungo il margine ovest, dal corridoio di fattibilità di linee elettriche ad alta tensione.
- coerentemente con la scheda POC, si prevedono due accessi al comparto da via Moro. Dall'accesso posto più a sud si dirama un breve tratto di viabilità a fondo cieco che serve tre lotti; la viabilità più articolata che si dirama dall'accesso nord, anch'essa a fondo cieco, serve gli ulteriori 6 lotti. Si prevede unicamente l'uso c1 "Attività manifatturiere industriali o artigianali", sulla base del quale sono stati calcolati i parcheggi di standard e una quota massima pari al 30% della Sc di PUA per introdurre usi terziari.
- Il verde privato è disposto a contorno dei lotti; il verde pubblico perimetra l'intervento lungo i fronti sud, est e ovest e costituisce, unitamente alle aree poste fuori comparto, la fascia di ambientazione per le viabilità. Il progetto del verde, coerentemente con le linee guida per la zona di Mancasale, introduce diversi elementi: i filari, le "stanze verdi", alberi isolati, arbusti, piante igrofile – per la sottolineatura degli assi viari e l'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi.
- Le tipologie ipotizzate per i fabbricati presentano i fronti principali, sui quali si concentrano i corpi di fabbrica pluripiano destinati a uffici, lungo via Lama e viale Trattati di Roma; le parti retrostanti consistono in volumi unici destinati alle attività industriali vere e proprie.
- La caratterizzazione delle tipologie è ancora molto abbozzata e dovrà essere oggetto di un pre-progetto approfondito, da presentarsi preliminarmente o contestualmente alla presentazione dei permessi di costruire dei fabbricati in progetto e da sottoporsi all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

### **Considerato altresì che:**

- l'ultima stesura del piano, così come di seguito elencata e composta a seguito della consegna degli elaborati modificati avvenuta in data 04/07/2018, è stata valutata positivamente dal Servizio scrivente nell'istruttoria tecnica e nella proposta per l'autorizzazione al deposito del PUA e referto per la pubblicazione del 5/10/2018, acquisito agli atti al PG.n. 6400/2019 che l'ha ritenuta 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:

-Il PUA è costituita dai seguenti elaborati grafici e normativi in formato analogico, protocollati in data 24/10/2015 al PG.n. 50486 e successivamente integrati in data 19/01 e 25/11/2016 ed in data 04/07/2018:

#### ELABORATI GRAFICI:

TAV.01 - Inquadramento generale (rev . Del 25/11/2016)

TAV.02 - Documentazione fotografica e sovrapposizione perimetri

TAV.03 - Rilievo topografico

(plani-altimetrico con C.S. fisso e verbale di misurazione - Profili esistenti del terreno)

TAV.04 – Analisi dello Stato di fatto

TAV.05 – Tripartizione

TAV.06 - Planimetria di progetto e azionamento (rev . Del 25/11/2016)

TAV.06.a – Stralci esecutivi (04/07/2018)

TAV.07 – Verifica Indici

TAV.08 – Tipologia di intervento ( Planimetria generale)

TAV.08.a – Tipologia di intervento ( lotto 1)

TAV.08.b – Tipologia di intervento ( lotti 2-3)

TAV.08.c – Tipologia di intervento ( lotti 4-5)

TAV.08.d – Tipologia di intervento ( lotti 6-7)

TAV.08.e – Tipologia di intervento ( lotti 8-9)

TAV.09 – Progetto di sistemazione del verde pubblico (Tav. 9a-9b-9c-rev . Del 24/11/2016)

TAV.10 – Planivolumetrico

TAV.11 – Sezioni stradali (rev . Del 25/11/2016)

TAV.12 – Schema della rete gas-acqua (rev . Del 25/11/2016)

TAV.13 – Schema della rete fognaria di smaltimento delle acque reflue bianche e delle acque nere (rev . Del 25/11/2016)

TAV.14 – Schema della rete ENEL

TAV.15 – Schema della rete telefonica

TAV.16 – Schema della rete illuminazione pubblica

TAV.17 – Schema della segnaletica stradale (rev.19/01/2016)

TAV.18 – Sezioni e profili (rev.19/01/2016)

TAV.19 – Regimi di proprietà di progetto (rev.19/01/2016)

TAV.20 – Restituzioni fotorealistiche tridimensionali (rev.19/01/2016)

ELABORATI DESCRITTIVI:

01 - Scheda tecnica asseverata (rev.19/01/2016)

02 - Relazione illustrativa

03 - Norme tecniche di attuazione (rev . Del 25/11/2016)

04 - Relazione tecnico finanziaria

05 - Schema di convenzione (rev. del 04/07/2018)

06 - Relazione geologica-geotecnica e sismica

07 – Relazione di verifica della potenzialità archeologica

08 – Relazione di calcolo della fognatura ( - Relazione Idraulica)

09 – Relazione preliminare sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e alternative, che si può definire come il Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale e Valutazione Previsionale di Clima Acustico in quanto ne riprende i temi in maniera esaustiva.

Dato atto che:

- data la complessità delle problematiche afferenti le reti fognarie ed acque reflue, si è provveduto ad acquisire in via anticipata rispetto alla conferenza dei servizi, il parere favorevole di IREN\_AMBIENTE\_RSU allegato alla consegna del 25.11.2016, che esplicita tuttavia la necessità di confrontarsi nelle fasi attuative in quanto presente un progetto di revisione del sistema di raccolta del Comune per la fine del 2018;

- in sede di deposito dovranno essere acquisiti, tramite conferenza dei Servizi asincrona ai sensi della legge n.241/90 e s.m.; tutti i pareri degli altri Enti competenti e in particolare di AUSL, ARPA, Sovrintendenza Archeologica sulle modalità di indagini archeologiche preventive; parere della Provincia in ordine alla normativa sismica ed in merito all'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Legge Regionale n. 9 del 13/06/2008) nonché dell' Agenzia per la Mobilità, della Bonifica Emilia Centrale, IREN - Servizi Tecnici Territoriali, Servizio Idrico Integrato sugli schemi della rete gas-acqua, nonché le comunicazioni di presa d'atto da parte degli enti gestori quali Telecom, per lo sviluppo delle reti di telefonia fissa, ed ENEL - Divisione infrastrutture e reti, per lo schema della rete energia elettrica che attesta l'allacciamento alla cabina di trasformazione esistente o di progetto, che potrà essere espresso anche con apposizione del timbro di approvazione sulla tavola di riferimento.

- infine, 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 al comparto. Il PUA prevede sia aree in cessione che aree su cui verrà costituita la servitù di uso pubblico;

**Rilevato che:**

- il presente PUA è conforme agli strumenti urbanistici generali PSC e RUE approvati con Deliberazione Consiliare PG. 5167/70 in virtù di quanto previsto all'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, e al primo Piano Operativo Comunale (POC) 2013-2018 e al RUE come modificato con la variante adottata in data 12/11/2018 con deliberazione consiliare ID.n.115.

**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 nella relazione illustrativa, 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 i contenuti delle tavole di cui sopra;

**Rilevato inoltre che :**

- 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 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;*

**Dato atto infine 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.

Stante quanto sopra esposto, si ritiene che il PUA ASP\_N1-5a possa essere autorizzato al deposito ai sensi degli articoli 5 e art.35 comma 1 della L.R.20/2000 e quindi procedersi alla sua pubblicazione ai sensi di legge.

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 ;

Visti infine:

- l'art.107 del D.lgs.267/2000;
- gli artt.5-35 comma 1 della L.R. 20/2000;
- l'art.4 della L.R.24/2017;

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

**DETERMINA**

**1)** ai sensi dell'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000, di autorizzare il deposito del PUA di iniziativa privata acquisito al P.G. n° 50486 del 24/10/2015 e relativo all'ambito "ASP\_N1-5a" in località Mancasale, compreso nel POC vigente, a decorrere dal giorno **21/01/2019** fino a tutto il **22/03/2019**;

**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

ai PUA/PPC e all'indizione della conferenza asincrona dei servizi ex art.14 della L.241/90 per l'acquisizione dei pareri in ordine al piano.

**3)** di dare atto che la presente autorizzazione revoca e sostituisce la precedente autorizzazione di cui al provvedimento dirigenziale PG.n. 7191/2009 in quanto il comparto edificatorio è stato riprogrammato con il Piano operativo Comunale.

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