

Proponente: 66.A
Proposta: 2019/956
del 04/04/2019



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 595
del 17/04/2019

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETÀ' CCFS IMMOBILIARE SPA PER L'ATTUAZIONE DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO (PPC) RELATIVO ALL'AMBITO DI RICOLLOCAZIONE N. 82, VIA SPAGNI, LOCALITÀ' PRATOFONTANA.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1202 del 27 giugno 2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - PRG 2001- del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul BUR Emilia Romagna n. 102 del 25 maggio 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, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77, così come successivamente integrati e modificati;
- 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 (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.

Rilevato che :

- con atto Notaio Gian Marco Bertacchini in data 08/10/2007 Rep. 32648, Racc. 8424, trascritto a Reggio Emilia in data 25/10/2007 ai nn. 32877 RG e 18781 RP, la COOPERATIVA IMMOBILARE ARTURO BELLELLI SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede in Reggio Emilia, c.f. e n. di iscrizione al registro imprese di Reggio Emilia 01410360356, ha acquistato dall'Ente Ecclesiastico "Opera Piccole Figlie di S. Francesco d'Assisi" detto anche "Cenacolo Francescano", alcuni appezzamenti di terreno fra cui un terreno edificabile, compreso in zona a tessuto produttivo polifunzionale (art. 43 NTA) - leggasi del PRG 2001 - urbanizzato, della superficie fondiaria di mq. 2.267 e dotato di una superficie utile pari a mq 4.598, sito in Comune di Reggio Emilia, a villa Mancasale nei pressi della via Napoli, il tutto censito come segue: fg. 26 mappale 298 di ha 0.06.76, pr. irr ; fg. 26 mappale 345 di ha 0.15.91, pr. irr.;
- con atto Notaio Antonio Caranci del 19/09/2011 Rep. 41903, Racc. 12115, registrato a Reggio Emilia il 23/09/2011, la COOPERATIVA IMMOBILARE ARTURO BELLELLI SOCIETÀ COOPERATIVA, e il CONSORZIO COOPERATIVO FINANZIARIO PER LO SVILUPPO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Reggio Emilia c.f. 00134350354, hanno convenuto la fusione per incorporazione della prima nella seconda;

- infine, con atto (Verbale di Assemblea) Notaio Antonio Caranci del 23/12/2013 Rep. 44262, Racc. 13861, registrato a Reggio Emilia il 21/01/2014 al n. 764 Serie 1T, ivi trascritto in pari data ai nn. 1057 RG e 731 RP, il CONSORZIO COOPERATIVO FINANZIARIO PER LO SVILUPPO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Reggio Emilia c.f. 00134350354 ha conferito ad AQUARIUS SPA con sede in Reggio Emilia c.f. 01592520363, il ramo azienda "edilizio-immobiliare" comprendente anche le aree sopra identificate, e contestualmente è stata approvata la modifica della denominazione sociale di AQUARIUS SPA in CCFS IMMOBILIARE SPA c.f. 01592520363 con P.IVA: 04171050382.

Considerato che :

- la società CCFS IMMOBILIARE SPA è proprietaria dell'area posta in località Pratofontana, identificata al Foglio 50 mappale 277, classificata negli elaborati del PSC e del RUE nel seguente modo:

1) PIANO STRUTTURALE COMUNALE_PSC : tav P.6 e art. 4.3 delle NA- *Ambiti specializzati per attività produttive in essere o in attuazione (ASP)*. La tav. P7.3 nord "vincoli infrastrutturali/fasce di rispetto cimiteriale" individua su quota parte dell'area le zone di rispetto cimiteriale;

2) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO RUE: Tav. R3.2 *'Disciplina urbanistico-edilizia-Frazioni e Forese-Fg. 50'*, in cui l'area è divisa in due ambiti: ASP3 e Auc7 normate dai rispettivi articoli delle NA del RUE (ASP3 capo 4.4 - in particolare art. 4.4.1 *Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione*; AUC7 dall'art. 4.2.1 comma 1. lett. g), *aree destinate a servizi privati e a verde privato*).

- tale area è regolamentata inoltre dal RUE vigente al capo 1.7 delle NA – DELOCALIZZAZIONI, in particolare dall'art. 1.7.2 , comma 5, che definisce fra gli ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali, da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato, l' "*Ambito di ricollocazione n. 82 , via Spagni , Superficie utile da trasferire = 4.598 mq , previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area*", con le seguenti prescrizioni:

- *Interventi edilizi :*

- Nuove costruzioni: volumetrie esistenti o superfici previste uguali a quelle da trasferire. La tipologia di intervento dovrà prevedere una quota consistente di verde privato.

- *Normativa funzionale:*

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7
- Usi regolati dal PRG 2001: U2/1, U2/5.1 = max 30% Su

- *Indici urbanistico-ecologici e altezze:*

- $lp = 50$
- $A = 2$ alberi /100 mq; $Ar = 4$ arbusti /100 mq
- $P = 3$ piani , compreso il piano terra

- al fine quindi di intervenire nell'area sopra citata, in data 02/11/2017 CCFS IMMOBILIARE SPA ha presentato al P.G. n. **114609/2017**, una richiesta di approvazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC), composto dai seguenti elaborati allegati alla stessa: Elaborati grafici (ottobre 2017)

- TAV E.1 : Inquadramento generale - Strumenti urbanistici (1:5000-1:2000)
- TAV E.2 : Rilievo plano-altimetrico - Planimetria, sezioni (1:500)
- TAV E.3 : Planimetria di verifica aree di progetto - Sovrapp. RUE. Catasto.Rilievo. (1:10000, 1:2000)
- TAV E.4 : Stato di progetto: Planivolumetrico e profili (1:1000)
- TAV E.5 : Stato di progetto: Planimetria generale (1:500)
- TAV E.6 :Stato di progetto: Viste tridimensionali - sezioni - schemi tipologici (1:500)
- TAV E.7 :Stato di progetto: Sistema del verde (1:1000)
- TAV E.8 :Stato di progetto : Planimetria smaltimento acque bianche (1:500)
- TAV E.9 :Stato di progetto: Planimetria smaltimento acque nere (1:500)
- TAV E.10 :Stato di progetto : Planimetria rete tecnologiche (1:1000)

Elaborati descrittivi

- R.01 :Relazione generale illustrativa e finanziaria
- R.02 :Rapporto di compatibilità ambientale
- R.03 :Valutazione preventiva di clima acustico
- R.04 :Relazione geologica
- R.05 :Documentazione fotografica
- R.06 :Norme tecniche di attuazione
- R.07 :Schema di convenzione
- R.08: Relazione idraulica

- in base ai predetti elaborati descrittivi si è rilevato fra l'altro che: l'area di intervento ricade tutta nel Mapp. 277, F. 50, avente un'estensione maggiore rispetto al perimetri del comparto di PPC, tanto da comprendere al suo interno oltre all'ambito n. 82 di ricollocazione (art.1.7.1 comma 3-art 1.7.2 delle NA del RUE) l'ambito Ans8, così come classificato nel PSC (art. 5.6 comma 1.c) *Ambiti per nuovi insediamenti urbani*). Non essendo programmabile in attuazione diretta l'ambito ANS8, dovrà quindi essere predisposto un frazionamento per delimitare catastalmente l'area di comparto. Tramite sovrapposizione di RUE-catastale e rilievo plano-altimetrico, come da Tav. E.03 (ott. 2017), si assumono, per i lati a Sud e Ovest dell'ambito, come limiti, dati e certi, i frazionamenti già esistenti rispetto alle proprietà confinanti, ove presenti, e linee di fossi esistenti, armonizzando le risultanze

catastali con la pianificazione urbanistica con minime rettifiche al perimetro; mentre a Est si assume il confine stradale desunto da rilievo.

Per la parte a Nord di perimetro interno al mappale, si assume come riferimento il RUE allineandosi al catasto e fossi esistenti. Il rilievo allegato e così sovrapposto attesta un valore di superficie reale pari a 27.593 mq. da assumere come superficie territoriale di progetto del comparto PPC 82, ai fini della definizione delle quantità urbanistiche e delle relative verifiche di conformità al RUE vigente.

All'interno del comparto è inoltre presente un'area non ancora individuata catastalmente con mappale autonomo, su cui insiste una pista ciclopedonale già realizzata, che non genera ulteriore capacità edificatoria, poiché la SU resta determinata nella misura di 4.598 mq dalla Ricollocazione n. 82, ART. 1.7.1 e 1.7.2 delle NA del RUE, che rimane invariata.

Dato atto che:

- in merito agli elaborati allegati alla richiesta del Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC) P.G. n. **114609/2017**, il Responsabile della U.O.C. Pianificazione Urbana ha convocato per il giorno 1 dicembre 2017 il Gruppo di lavoro istruttorio, dei Servizi Ingegneria, Mobilità e Ambiente per i pareri di rispettiva competenza, i quali si sono espressi nel modo seguente:

- Il **Servizio Ambiente**, con referto del 13/12/2017, ha espresso **Parere favorevole**.

- Il **Servizio Reti e Infrastrutture – Ingegneria edifici**, con referto P.G. 134316 del 19/12/2017 ha rilevato quanto segue:

"OPERE STRADALI e VERDE:

1) Con riferimento alla Relazione Generale R.01, al capitolo 8 , Strade , marciapiedi, parcheggi,

- la pavimentazione stradale (tappeto d'usura) deve essere eseguita in conglomerati bituminoso spessore 3 cm;*
- la pavimentazione dei marciapiedi deve essere eseguita in pietrisco legato con emulsione bituminosa in TRIPLOSTRATO;*
- la pavimentazione dei parcheggi deve essere eseguita con materiale filtrante tipo "garden" in moduli di cemento autobloccanti;*
- la pavimentazione dei parcheggi riservati agli utenti con abilità diverse deve essere eseguite con mattonelle in cemento autobloccanti.*

2) Con riferimento alla tavola Planimetria Generale E5:

- la pista ciclopedonale esistente parallela alla via Spagni, all'intersezione con la nuova strada in progetto deve essere raccordata dando continuità al percorso;*
- in tutte le intersezioni stradali si deve prevedere un raggio di curvatura adeguato all'utenza per le attività produttive;*

- rispetto al progetto presentato è da modificare la larghezza delle strade: quella di penetrazione (est-ovest) e le due di accesso ai lotti A e B (sud-nord) devono essere larghe 7,00 m, mentre le altre di ingresso e manovra ai parcheggi devono essere larghe 6,00 m;
- in testata ai parcheggi devono essere previste aiuole verdi;
- il marciapiede attualmente previsto sul lato est della strada di accesso al lotto B deve essere previsto sul lato opposto (lato ovest) in adiacenza al lotto edificato;
- i marciapiedi che collegano il parcheggio con la strada di penetrazione devono essere prolungati e collegati con il lotto B;
- anche per il suddetto scopo, si chiede di depositare in altro luogo la vasca di laminazione prevista sul lato nord del parcheggio;

3) Con riferimento alla tavola Sistema del Verde E.7:

- il “sistema dei filari” deve prevedere la messa a dimora di esemplari di *Populus nigra* varietà italiana;
- i suddetti filari non dovranno essere realizzati sul lato stradale (strade, marciapiedi ed altre opere di urbanizzazione in genere, comprese le reti sottostanti) se non ad una distanza di 4,00/5,00 m;
- il previsto “sistema piantate” di gelso (*Morus alba* L.) non è attuabile perché l'essenza non è adatta ad ombreggiare parcheggi. L'essenza deve essere sostituita con alberature più adatte in alternativa *Morus alba* fruitless, *fraxinus* ossifillo, *fraxinus excelsior* L., *Acer campestre* L. .

Si ritiene che le infrastrutture in progetto relative alla viabilità ed al verde considerate “pubblica” non debbano essere oggetto di cessione.”

- Il Servizio Mobilità e Progetti Speciali con referto P.G. 134305 del 19/12/2017 ha rilevato: "Richiamati il D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e il regolamento di esecuzione D.P.R. 495/92 “Nuovo codice della strada e successive modifiche ed integrazioni” nonché le vigenti leggi e norme in materia di circolazione stradale, richiamato il PUM e il BiciPlan approvati con Delibera di Consiglio Comunale PG 9480 del 05/05/2008, il “Regolamento Viario del Comune e classificazione stradale” di Reggio Emilia approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3373/93 del 21/05/2012, e infine il gruppo di lavoro riunitosi in data 01/12/2017, rileva quanto segue: “ La proposta progettuale evidenzia una particolare sensibilità riguardo agli aspetti di inserimento paesaggistico e di rispetto della matrice territoriale ; per quanto di competenza si richiede un approfondimento progettuale sui seguenti temi:

- le nuove strade, di accesso al Piano e di distribuzione, dovranno essere portate a 7 mt, dimensione minima per infrastrutture di un'area a vocazione terziaria e produttiva.

Dovranno essere inoltre adeguati i raggi di curvatura .

- *Nell'ipotesi progettuale risulta difficoltosa l'intersezione fra la strada di accesso e la parallela e via Spagni , strada di distribuzione anche della futura area produttiva limitrofa. Andrà pertanto riprogettata perseguendo al contempo maggior gerarchia fra il sistema delle strade e il sistema dei parcheggi, cercandone se possibile la separazione.*
- *Il collegamento fra via Spagni e il Piano, previsto solo pedonale, andrà previsto ciclopedonale. Il marciapiede previsto sul lato est della nuova infrastruttura parallela a via Spagni andrà portato sul lato ovest, in fregio ai lotti.*
- *Si segnala la difficile accessibilità al lotto B. “;*

- conseguentemente il tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con referto del 19/12/2017 ha rilevato, fra l'altro, che l'area in oggetto è definita degli strumenti urbanistici in parte come AUC 7 “Ambiti urbani consolidati -aree destinate a servizi privati e a verde privato” e in parte a ASP 3 “Ambiti specializzati per attività produttive “ dove si concentrerà l'edificazione, in quanto l'area è soggetta ad un vincolo di rispetto cimiteriale che occupa la maggior parte della delocalizzazione. Gli usi previsti in progetto, terziari, sono ammissibili e le volumetrie (4.598 mq) sono rispettate. La viabilità in progetto, valutata nel gruppo interno di lavoro, prevede un percorso interno principale che prosegue a nord verso un futuro collegamento con un'area ANS8 di possibile espansione, ed una secondaria a servizio dei fabbricati. Si rileva che gli elaborati sono stati predisposti in recepimento dei pareri espressi sia dal Servizio Reti e Infrastrutture – Ingegneria Edifici, sia dal Servizio Mobilità Progetti Speciali. La zonizzazione è suddivisa in tre ambiti: lotti edificabili, verde privato e opere di urbanizzazione .

Atteso che:

- in data 20/12/2017 sono state trasmesse dallo Studio Tecnico incaricato della progettazione le integrazioni che hanno recepito le prescrizioni richieste dai Servizi in sede di gruppo di lavoro istruttorio, in particolare:
 - Tav. E.5 stato di progetto planimetria generale (aggiornata al 20/12/2017)
 - Tav. E.5.i : Stato di progetto: Aree di cessione (aggiornata al 20/12/2017);
 - la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, con verbale n. 21 del 20/12/2017, in merito al PPC in argomento, aggiornato con gli elaborati sopra richiamati, ha espresso un parere favorevole condizionato, alle seguenti prescrizioni: “*Che la superficie di strada e parcheggi sia resa omogenea trattandola con materiali tipo levostab, cemento drenante, ecc....., che ne migliorino la permeabilità e la contestualizzazione nel paesaggio agrario*”;
- con lettera del 15/01/2018 (rif. P.G. 114609/2017) il Responsabile Attività Edilizia sul territorio - AP – Ambito 2 , in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 19, 1° comma, lettera h) della L. 19/82 e s.m.i., ha trasmesso ad ARPA ed AUSL – Dipartimento di sanità pubblica,

copia degli elaborati di progetto del PPC al fine della formulazione dei relativi pareri di competenza;

- AUSL – Servizio sanità pubblica di Reggio Emilia con parere Prot. n. 2018/0019254 del 19/02/2018 , assunto in atti al P.G. 23224 in data 19/02/2018, non ha rilevato elementi ostativi sotto il profilo igienico-sanitario alla realizzazione dell'intervento .

- ARPA Emilia Romagna con Prot. 728 del 19/01/2018, assunto in atti al P.G. 4524 in data 30/01/2018, ha espresso parere favorevole con le seguenti osservazioni:

1. gli invasi di laminazione a cielo aperto dovranno essere realizzati con pendenze e accorgimenti tecnici tali da determinare il completo svuotamento alla fine dell'evento meteorico.
2. L'installazione di impianti e/o sorgenti sonore significative nei locali futuri (compresi eventuali impianti di condizionamento) dovrà avvenire previa verifica dell'impatto acustico che le stesse andranno a determinare presso i recettori circostanti esistenti o futuri, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla zonizzazione acustica comunale.

Dato atto inoltre che :

- ad integrazione dei precedenti elaborati con P.G. n. 70418/2018 del 31/05/2018 sono state poi consegnate le seguenti tavole:
 - Tav. E.5.i : Stato di progetto: Aree di cessione (aggiornata al febbraio 2018)
 - Tav. E.2i : rilievo confronto (aggiornata al febbraio 2018)
 - TAV E.10 a :Stato di progetto : Planimetria rete elettrica (1:1000) (aggiornata febbraio 2018 - Vistata da IRETI)
 - TAV E.10 b :Stato di progetto : Planimetria reti acqua e gas (1:1000) (aggiornata febbraio 2018- Vistata da IRETI)
 - TAV E.10 c :Stato di progetto : Planimetria rete illuminazione pubblica (1:1000) (aggiornata febbraio 2018).
- inoltre, in merito al PPC in progetto sono pervenuti con PEC i seguenti ulteriori pareri:
 - parere preliminare del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale - GK 2018/34 assunto al P.G. 58006 in data 07/05/2018, in ordine allo scarico indiretto acque bianche e nere: "FAVOREVOLE allo scarico indiretto acque bianche e nere depurate con recapito finale nella FOSSETTE PRATOFONTANA, con le seguenti prescrizioni:
 - scarico con tubo in PVC DN 125 mm;
 - lo scarico sarà immesso in fosso scolante interpodereale che confluisce nel fosso di guardia su del canale dei Ronchi, a sua volta tributario della Fossetta Pratofontana;

- trattandosi di parere preliminare, prima dell'inizio dei lavori CCFS Immobiliare SpA dovrà richiedere a IRETI, ed ottenere, specifico NULLA OSTA / CONCESSIONE per la realizzazione delle opere previste nel progetto e per ogni altra eventuale interferenza con il reticolo di bonifica, ai sensi della legislazione vigente.

- Parere prot. n. Rt003269-2018-P di IRETI Reggio Emilia - assunto al P.G. 57989 in data 07/05/2018, in ordine alle opere fognarie: FAVOREVOLE, limitato alla sola fase urbanistica attuale, agli schemi di progetto, con le seguenti prescrizioni:
 1. *ridefinizione più precisa, in base alle destinazioni d'uso ammesse, alle relative superfici utili e alle dotazioni idriche specifiche, delle portate medie e di punta delle acque reflue dai Lotti A) e B), con conseguenti dimensionamenti dei condotti di allacciamento, con riferimento particolare alle loro pendenze di posa, connesse al diametro e alle verifiche di velocità, che risultino compatibili con un efficace scorrimento dei liquami o rendano necessaria l'adozione di dispositivi di chiarificazione. Dette calcolazioni potranno e dovranno essere esposte in fase preventiva al rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati.*
 2. *Identicamente per gli allacciamenti acque meteoriche dai Lotti A) e B) in fase preventiva al rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati dovranno essere esposte le calcolazioni idrologiche e idrauliche per le laminazioni e scarichi loro accollati.*
 3. *In ordine alle reti idrauliche per acque meteoriche e relativi invasi da realizzare in corrispondenza delle aree soggette a cessione, IRETI potrà gestire i relativi sistemi, costituiti solamente da tratti di tubazioni ("supertubazioni") tra pozzetti e/o da manufatti o vasche chiuse regolarmente eseguiti e collaudati, e non certamente tipologie a cielo aperto o a fossato. Nel caso specifico , oltre al problema della competenza e delle ripartizioni delle future gestioni, appare opportuno interporre in derivazione alle "supertubazioni" a sezione chiusa, l'invaso a cielo aperto a sezione trapezoidale, senza averne identificato il funzionamento effettivo in termini di tiranti idraulici massimi e le relative implicazioni nei riguardi della prevenzione dei rischi per la pubblica incolumità. La successiva progettazione esecutiva dettagliata , con adozione di parametri pluviometrici, idrologici e idraulici, più aderenti al bacino urbano a modesta impermeabilizzazione , identificherà le necessità effettive, la conformazione e la predisposizione dei volumi di invaso necessari per la protezione idraulica del territorio di valle, evitando se possibile soluzioni di tipo misto.*

4. *Il successivo livello della progettazione esecutiva edilizia, finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione (fognaria) dovrà essere approvato da IRETI, su domanda del richiedente o avente titolo, corredata in triplice copia degli allegati tecnici, esecutivi , costruttivi necessari per l'istruttoria e formalizzazione del parere (relazioni generali, illustrative, tecniche, specialistiche, calcolazioni idrogeologiche e idrauliche, caratteristiche dei materiali, verifiche statiche e di deformabilità delle tubazioni, elaborati grafici esaustivi per rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto interno ed esterno al comparto e delle condizioni al contorno delle reti per acque meteoriche o miste esistenti (posizione dei pozzetti, quote di scorrimento delle tubazioni in afflusso o deflusso , diametri) e degli eventuali reticoli degli scoli superficiali esistenti (fossati interpoderali, canali di bonifica consorziali e demaniali) planimetrie, , profili, sezioni di scavo, sezioni stradali con ubicazione dei sottoservizi a rete, sezioni trasversali all'altezza dei lotti , particolari costruttivi delle opere, dei manufatti e dei pozzetti , piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti) a firma di tecnici abilitati , nonchè dell'elaborato di sintesi delle caratteristiche tecniche -scheda riepilogativa correttamente ed esaurientemente compilato.*
5. *Dovranno essere rispettate, ai fini della buona tecnica, del controllo e del collaudo, le seguenti indicazioni e norme: Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 11633 del 07.01.1974; Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 12.12.1985; Decreto Ministeriale 04.03.1996 "Disposizioni in materia di risorse idriche"; Decreto Legislativo 3 Aprile 2006, n. 152; Deliberazioni della Giunta Regionale 14.02.2005, n. 286 e 18.12.2006, n. 1860; Deliberazione della Giunta Regionale 09.06.2003 n. 1053; norma UNI EN 1610 "Costruzione e collaudo di connessioni di scarico e collettori di fognatura "; Norma UNI EN 1401 -1 per le tubazioni in PVC compatto; norma UNI EN 1916 per le fognature in cis; norma UNI EN 1917 per i pozzetti in cis; altre norme specifiche riferite a tipologie e materiali diversi per tubazioni e pozzetti".*

Rilevato che:

- successivamente CCFS IMMOBILIARE SPA con istanza assunta in atti al P.G.105102 del 17/08/2018 ha richiesto l'inserimento in progetto dell'uso U1/2: "residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere" non previsto inizialmente, ma ammesso sull'area oggetto dell'intervento tra gli usi del PRG 2001, ed ha trasmesso i seguenti nuovi elaborati:
- R.01 relazione generale Illustrativa e finanziaria (aggiornata al 10/08/2018)
- R.06 norme tecniche di attuazione (aggiornata al 10/08/2018)

- R.07 schema di convenzione (aggiornata al 10/08/2018)
- Tav. E.5 stato di progetto planimetria generale (aggiornata al 10/08/2018)
- Tav. E.5.i : Stato di progetto: Aree di cessione (aggiornata al 10/08/2018)
- si è reso pertanto necessario richiedere in merito un nuovo parere, sia ad AUSL dipartimento di sanità pubblica di Reggio Emilia, che ad ARPAE agenzia prevenzione ambiente energia Emilia-Romagna, le quali hanno dato i seguenti riscontri:
 - ARPAE, parere prot. n.10727 del 21/08/2018 assunto in atti al P.G. 110012 del 31/08/2018: *“Omissis – Viene ripresentato il progetto, in quanto il richiedente intende ampliare gli usi dell’ambito, aggiungendo l’uso U1/2 (residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere) a quelli già previsti U2/4 (terziario diffuso) e U2/5.1 (artigianato di servizio alla famiglia). Non sono previste altre modifiche . Si prende atto di quanto sostenuto nello studio di sostenibilità ambientale.*

Viste le relazioni tecniche e gli elaborati tecnici presentati, si esprime PARERE FAVOREVOLE per quanto di competenza, alle seguenti condizioni (in parte già contenute nel precedente parere) :

1. *Gli invasi di laminazione a cielo aperto dovranno essere realizzati con pendenze ed accorgimenti tecnici tali da determinare il completo svuotamento alla fine dell’evento meteorico.*
2. *L’installazione di impianti e/o sorgenti sonore significative nei locali futuri(compresi eventuali impianti di condizionamento) dovrà avvenire previa verifica dell’impatto acustico che le stesse andranno a determinare presso i recettori circostanti esistenti o futuri, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla zonizzazione acustica comunale. Visti gli usi previsti , particolare attenzione dovrà essere posta nel rispetto dei limiti acustici nei fabbricati ad uso U1/2, in conseguenza agli eventuali impatti acustici prodotti dagli altri usi ammessi nell’ambito.”*

- AUSL, parere assunto in atti al P.G. 114615 del 12/09/2018: *“Omissis - Si conferma il parere favorevole rilasciato in data 19/02/2018 con prot. 2018/0019254 “;*
- il tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana con referto del 04/09/2018, vista la nuova richiesta P.G. n. 105102 del 17/08/2018 in cui si richiede l’inserimento, tra gli usi di progetto dell’uso U1/2 *“Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere”*, non previsto inizialmente ma ammesso sull’area, richiamato il nuovo parere ARPA P.G. 110012 del 31/08/2018 espresso in relazione alla modifica, e richiamati anche tutti i precedenti pareri già in possesso dell’Amministrazione, che vengono confermati in quanto la modifica non interessa gli aspetti ivi considerati, ha trasmesso il fascicolo al responsabile della UOC Gestione dei processi amministrativi per la predisposizione della relativa convenzione;
- in sede di istruttoria effettuata congiuntamente dal funzionario amministrativo e dal tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, sono state rilevate alcune

imprecisioni negli elaborati e nelle relazioni al progetto, e pertanto al fine di una migliore definizione degli obblighi convenzionali, in coerenza agli elaborati, è stato richiesto allo studio tecnico progettista di provvedere alla correzione delle Tavole E1 - E5 - E5i - e R01 - R06, con particolare riferimento a: definizione della St, delle opere a verde sulle aree oggetto di cessione gratuita e delle opere di verde privato; definizione del Lotto C senza la parte di AUC7, relazione finanziaria in funzione delle due fidejussioni a garanzia delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione U1 e del verde ;

- Conseguentemente, lo Studio tecnico di progettazione ha trasmesso tramite PEC assunta in atti al P.G. 138262 del 30/10/2018 i seguenti elaborati aggiornati:

- R. 01 - Relazione generale illustrativa finanziaria
- R. 06 - Norme tecniche di attuazione
- E.1 - Inquadramento generale strumenti urbanistici
- E.5 - Stato di progetto planimetria generale
- E.5i - Stato di progetto Arre di cessione

- con referto del 11/12/2018 il tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha quindi trasmesso al funzionario amministrativo gli elaborati di cui al P.G. 138262 del 30/10/2018, integrati e aggiornati, consegnati in copia cartacea al P.G. 153230 in data 03/12/2018.

Rilevato infine che:

- il Servizio Reti e infrastrutture con parere integrativo in data 11/02/2019 a parziale modifica del precedente proprio referto P.G. 134316/2017, considerato il territorio potenzialmente urbanizzabile a NORD del comparto, ha precisato che si ritiene debbano essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale solo le seguenti opere di urbanizzazione:

- la pista ciclopedonale parallela a Via Spagni posta a EST del comparto;
- la strada di ingresso al comparto da via Spagni, di accesso ai Lotti A e B.

- conseguentemente lo studio tecnico di progettazione ha trasmesso con PEC assunta al P.G. 41078 del 06/03/2019, i seguenti elaborati modificati alla luce del sopra citato parere:

- | | | |
|------------|--------------------------|--------------|
| - TAV E10a | rete elettrica rev.2 | (marzo 2019) |
| - TAV E10b | rete acqua-gas rev.2 | (marzo 2019) |
| - TAV E10c | rete illuminazione rev.2 | (marzo 2019) |
| - TAV E5 | planimetria rev.4 | (marzo 2019) |
| - TAV E5i | aree cessione rev.5 | (marzo 2019) |
| - R06 | norme tecniche rev.4 | (marzo 2019) |

- in pari data con referto conclusivo P.G. n. 41253/2019, il tecnico istruttore del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana ha trasmesso il fascicolo alla U.O.C. gestione dei processi amministrativi per la predisposizione della convenzione attuativa, precisando che i predetti elaborati sostituiscono gli stessi precedentemente rassegnati, per adeguarsi all'integrazione del parere del Servizio Reti e Infrastrutture dell'11/02/2019, in cui vengono identificate le aree destinate ad urbanizzazione oggetto di cessione gratuita e le aree in cui dovrà essere costituita servitù di uso pubblico, in accordo con il Servizio Reti ed Infrastrutture, previa esatta identificazione catastale. delle stesse;

- si richiamano infine i precedenti referti tecnici del 04/09/2018 e del 19/12/2017, nonché tutti i precedenti pareri già espressi in merito al PPC in argomento, che vengono confermati, in quanto gli elaborati depositati il 6 marzo 2019 non ne cambiano il contenuto sostanziale, se non per la parte relativa alle aree di cessione e di servitù di uso pubblico, ed i conseguenti dati di riferimento tra cui la relazione finanziaria.

Dato atto inoltre 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 richiesta di informazione antimafia nei confronti della società CCFS IMMOBILIARE SPA (RichiestaPG_PR_REUTG_10866_20180806_1533545010868).

Ritenuto pertanto di dover procedere, alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di legge, 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, delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietà CCFS IMMOBILIARE SPA per l'attuazione del PPC in argomento, di cui si richiamano espressamente gli elaborati.

Precisato che la presente determinazione, a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana Arch. Elisa Iori, non necessita di opposizione 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 o sul patrimonio 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" e s.m.i. ;
- gli artt. 56-57 del vigente 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. 48597 del 08/03/2019, che ha sostituito il precedente atto P.G. n. 21355 del 19/05/2015, con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/00, ha conferito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana, con decorrenza dall'8 marzo 2019 fino alla scadenza del contratto;

DETERMINA

1. di approvare il progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) relativo all'Ambito di ricollocazione 82 Via Spagni in località Pratofontana, presentato in data 02/11/2017 dalla società CCFS IMMOBILIARE SPA con sede in Reggio Emilia c.f. 01592520363 ed acquisito al P.G. n. 114609/2017, costituito dai seguenti elaborati, così come successivamente integrati e modificati a seguito delle varie fasi di istruttoria tecnica, e che qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente allegati:

Elaborati descrittivi:

- R01 relazione generale e finanziaria - (rev.3 marzo 2019)
- R.02 :Rapporto di compatibilità ambientale (ottobre 2017)
- R.03 :Valutazione preventiva di clima acustico (ottobre 2017)
- R.04 :Relazione geologica (ottobre 2017)
- R.05 :Documentazione fotografica (ottobre 2017)
- R06 norme tecniche - (rev.4 marzo 2019)
- R. 07 schema di convenzione (agosto 2018)
- R.08: Relazione idraulica (ottobre 2017)

Elaborati grafici :

- Tav. E.1 - Inquadramento generale strumenti urbanistici (1:5000-1:2000) (ottobre 2018)

- TAV E.2 : Rilievo plano-altimetrico - Planimetria, sezioni (1:500) (ottobre 2017)
- Tav. E.2i : rilievo confronto (aggiornata al febbraio 2018)
- TAV E.3 : Planimetria di verifica aree di progetto - Sovrapp. RUE. Catasto.Rilievo. (1:10000, 1:2000) (ott. 2017)
- TAV E.4 : Stato di progetto: Planivolumetrico e profili (1:1000) (ottobre 2017)
- Tav. E.5 - Stato di progetto planimetria generale (rev.4 marzo 2019)
- Tav. E.5i - Stato di progetto Aree di cessione (rev.5 - marzo 2019)
- TAV E.6 :Stato di progetto: Viste tridimensionali - sezioni - schemi tipologici (1:500) (ottobre 2017)
- TAV E.7 :Stato di progetto: Sistema del verde (1:1000) (ottobre 2017)
- TAV E.8 :Stato di progetto : Planimetria smaltimento acque bianche (1:500) (ottobre 2017)
- TAV E.9 :Stato di progetto: Planimetria smaltimento acque nere (1:500) (ottobre 2017)
- TAV E.10a (Vistata da IRETI febb. 2018): Stato di progetto: Planimetria rete elettrica (1:1000) (rev.2 marzo 2019)
- TAV E.10b (Vistata da IRETI febb. 2018) : Stato di progetto: Planimetria reti acqua e gas (1:1000) (rev.2 marzo 2019)
- TAV E.10c : Stato di progetto: Planimetria rete illuminazione pubblica (1:1000) (rev.2 marzo 2019).

2. di approvare lo schema di convenzione parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato A), da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società CCFS IMMOBILIARE SPA, per l'attuazione del progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) sull'area posta in località Pratofontana, Via Spagni, relativo all'Ambito 82, 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 del 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**