

Proponente: 66.A
Proposta: 2020/138
del 15/04/2020



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 556
del 05/05/2020

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 35 DELLA L.R. 20/2000 E 4 DELLA L.R.24/2017 AL DEPOSITO DEL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA ACQUISITO AL P.G. N° 79728 DEL 04/11/2016, RELATIVO ALL'AMBITO "ANS2-2B SAN PELLEGRINO – VIA B.CROCE " DISCIPLINATO DALLA PRIMA VARIANTE AL POC E DAL RELATIVO ATTO DI ACCORDO.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AD INTERIM

Premesso che:

- con istanza P.G. n° 79728 del 04/11/2016, i legali rappresentanti delle seguenti società: Conad Centro Nord s.c.r.l., Campani Aurelio & C. s.n.c., Edil Immobiliare s.a.s. Sipar Costruzioni s.r.l.e e La Casa del Serramento s.r.l., hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata relativo al sub-ambito "Ans 2-2b", localizzato n Via Benedetto Croce, previsto dalla prima variante al POC e dal relativo Atto di Accordo ex art. 18 della L.R.20/2000, stipulato in data 08/06/2015, avanti notaio Valentina Rubertelli (rep. .44062. Racc. n.12840), registrato e trascritto in data 11/06/2015 ai nn.ri 041/6466,9042/6467, 9043/6468.e relativi allegati, tra cui la "Planimetria catastale e individuazione delle proprietà" e la cd. "Scheda norma"; con conseguente presentazione egli elaborati allegati;
- l'area interessata dal PUA risulta così censita :al foglio 185 mapp.221 e 169, al foglio 212 mapp.342-289 ,al foglio 211 mapp. 563;
- come risulta dal referto in atti al PG.n. 65549 del 23.03/2020 ed allegato alla presente sotto la lett.A),la richiesta è stata istruita dal competente servizio Rigenerazione e Qualità Urbana dal quale si evince quanto segue:
- con comunicazione tramite PEC del 02/12/2016, il servizio Rigenerazione e Qualità Urbana incaricato dell'istruttoria tecnica, 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 richiedendo l'integrazione degli elaborati;
- in data 02/02/2017 (PG 10694/2017) è stata effettuata una consegna di elaborati integrativi da parte dei tecnici incaricati;
- in data 23/02/2017 si è svolto il Gruppo di Lavoro al quale hanno partecipato i seguenti Servizi interni: Servizio Mobilità, Reti e Infrastrutture – Ingegneria edifici, Servizio Politiche per il Protagonismo Responsabile e la Città Intelligente per l'espressione dei pareri di competenza, riassunti nel verbale del gruppo di lavoro sottoscritto da tutti i componenti a fascicolo;
- in data 13/03/2017 il Servizio Mobilità ha espresso parere favorevole, esponendo alcune considerazioni e in data 12/04/2017 il Servizio Reti e Infrastrutture – Ingegneria edifici ha espresso parere negativo alla luce di diverse considerazione;
- in data 10/05/2017 il Servizio Politiche per il Protagonismo Responsabile e la Città Intelligente ha espresso parere, evidenziando alcuni aspetti da tenere presenti;
- a seguito dei pareri del Gruppo di lavoro istruttorio in data 22/05/2017 è stata richiesta ulteriore documentazione integrativa che è stata consegnata dai soggetti attuatori in data 20/07/2017 acquisiti al PG.n. 73352;
- in data 29/09/2017 la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ha inviato comunicazione in cui richiede un controllo archeologico in fase di escavazione;
- il Gruppo di lavoro si è pertanto nuovamente riunito in data 24/08/2017 per esaminare la documentazione pervenuta che ha consentito al servizio Ambiente e al servizio Mobilità di esprimersi favorevolmente in data rispettivamente 29/08/2017 e in data 15/11/2017;

Dato atto che:

- il Servizio Reti e Infrastrutture – Ingegneria edifici con proprio parere del 23/10/2017 ha confermato le problematiche già segnalate nel precedente parere negativo del 12/04/2017 in ordine alle reti fognarie;
- in data 06/12/2017 è stata pertanto effettuata una conferenza con Ireti e i Servizi competenti al fine di esaminare gli aspetti inerenti le reti e recapiti fognari;
- in data 18/12/2017, alla luce delle conclusioni della conferenza di cui sopra, si è reso necessario inviare agli attuatori comunicazione di formale sospensione dell'iter istruttorio necessaria per meglio approfondire le tematiche inerenti le reti e relativi recapiti fognari;

- in data 11/01/2018, i tecnici incaricati hanno inviato comunicazione via PEC (PG 6846/2018) per rendersi disponibili a collaborare agli approfondimenti tecnici sopra riportati;
- in data 16/04/2018 il progetto di Piano è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, che ritenuto di rinviare il parere di competenza per supplemento di istruttoria (verbale n. 7);
- in data 29/06/2018 è stata inviata ad Ireti, con PEC (PG 83956/2018) i sollecito ad esprimere il proprio parere sulle problematiche sopra elencate; tale relazione è pervenuta in data 05/09/2018, con PEC (PG 111386/2018) trasmessa in data 27/09/2018 al Servizio Reti e Infrastrutture – Ingegneria edifici al fine dell'espressione del parere di competenza;
- in data 31/10/2018 è stato effettuato il Gruppo di Lavoro istruttorio interno per esaminare congiuntamente la documentazione pervenuta, con sottoscrizione contestuale del verbale da parte dei soggetti convocati. Il Servizio Ingegneria ha espresso e verbalizzato parere contrario in merito all'utilizzo delle celle a bioritenzione idrica;
- in data 07/11/2017, vista la relazione di Ireti e sentiti gli uffici interessati è stata nuovamente richiesta agli attuatori della documentazione integrativa; tale consegna è stata effettuata in data 20/02/2019 (PG 32856/2019) da parte dei tecnici incaricati;
- il Gruppo di lavoro interno si è pertanto riunito in data 07/03/2019 per esaminare congiuntamente la documentazione pervenuta, con sottoscrizione contestuale del verbale da parte dei soggetti convocati ed espressione di parere favorevole;
- in data 12/03/2019 il progetto di Piano è stato ancora sottoposto all'esame della CQAP, che ritenuto di rinviare ulteriormente il proprio parere come risulta dal verbale n. 5 e con richiesta di altra documentazione integrativa in data 13/03/2019 agli attuatori;
- tale documentazione è stata presentata in data 19/06/2019 (PG 121736/2019) da parte dei tecnici incaricati, ma la CQAP nella seduta del 25/06/2019 ha ritenuto di rinviare ulteriormente il proprio parere (verbale n. 13);
- tale ulteriore rinvio ha comportato la richiesta di ulteriore documentazione in data 27/06/2019 alla quale i progettisti hanno risposto in data 08/10/2019 (PG 178662/2019) consegnando quanto richiesto;
- in data 28/10/2019 il progetto di Piano è stato sottoposto all'esame della CQAP, con ulteriore rinvio (verbale n. 19) e richiesta di altra soluzione progettuale in data 14/11/2019;
- in data 10/01/2020 è stato ritirato dai tecnici incaricati il plastico tridimensionale facente parte integrante del progetto di Piano, poi riconsegnato in data 29/01/2020 modificato secondo e indicazioni della Commissione;
- in data 27/01/2020 con lettera PG.n. 21568 gli attuatori hanno inviato a mezzo del loro legale, reclamo sui tempi dell'iter istruttorio del Piano e in 29/01/2020 con atto PG 22884, gli attuatori hanno consegnato altri elaborati integrativi;
- in data 17/02/2020 il progetto di Piano è stato sottoposto all'esame della CQAP, ricevendo parere favorevole (verbale n. 3);
- in data 18/02/2020 si è svolto incontro con i tecnici incaricati della progettazione per individuazione elaborati da modificare ai fini del deposito del progetto di PUA;
- in data 19/02/2020 è stata inviata richiesta da parte della UOC pianificazione urbana del servizio Rigenerazione Urbana, di documentazione integrativa a seguito del passaggio in CQAP;
- in data 04/03/2020 è stata effettuata la definitiva consegna degli elaborati integrativi da parte dei tecnici incaricati acquisita agli atti al PG.n. 50617/2020;

Rilevato che:

- la superficie territoriale del piano è pari a mq 84.800 e il progetto di piano prevede la realizzazione di una superficie complessiva di mq 22.387 di cui mq 10.176 a destinazione non residenziale, mq. 10.176 a destinazione residenziale e mq. 2035 destinati all'edilizia residenziale sociale (ERS). Per quanto attiene le dotazioni ecologico ed il verde pubblico è previsto che mq 35.070 siano destinati a verde pubblico e la permeabilità complessiva, fissata dalla Scheda-norma in un minimo di 42400, è assolta con una permeabilità di complessivi mq. 42.588; la densità arborea sarà di 466 alberi e 678 arbusti.
- Le destinazioni d'uso in progetto sono le seguenti: a1, a2,b2,b3,b4,b5.1, b5.2, b10.1, b12, b15, c3, e1;

Considerato che:

- l'ultima stesura del piano, così come di seguito elencata e composta a seguito della consegna degli elaborati modificati, avvenuta in data 04/03/2020 con atto PG.n. 50617, è stata valutata positivamente dal Servizio scrivente come da referto in atti al PG.n. 65549/2020, nella proposta per l'autorizzazione al deposito del PUA, che l'ha ritenuta consona alle richieste formulate dagli Uffici:

- elab. 1 inquadramento urbanistico
 - elab. 2 planimetria catastale ed elenco proprietà
 - elab. 3 relazione geologica, geotecnica e sismica
 - elab. 4 stato di fatto
 - elab. 5 documentazione fotografica
 - elab. 6 planimetria quotata di progetto
 - elab. 7 permeabilità
 - elab. 8 planivolumetrico
 - elab. 9 tipologie edilizie dei fabbricati residenziali e non residenziali
 - elab. 10 viste prospettiche
 - elab. 11 bipartizione e regime di proprietà
 - elab. 12 planimetria quotata di progetto
 - elab. 13 planimetria con segnaletica stradale di progetto e schema della viabilità
 - elab. 14 schema degli impianti tecnici
 - elab. 15 norme urbanistiche
 - elab. 16 Relazione illustrativa
 - elab. 17 rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale e relazione paesaggistica
 - elab. 18 relazione carbon zero
 - elab. 19 relazione idraulica
 - elab. 20 schema convenzione urbanistica
 - elab. 21 documentazione impatto acustico
 - elab. 22 verifica della potenzialità archeologica
 - elab. 23 planimetria di inquadramento dell'area nel contesto
 - elab. 24 preventivo sommario oneri urbanizzazione
 - elab. 25 scheda tecnica asseverata
 - elab. 26 tavola riassuntiva delle modifiche
 - elab. 27 relazione paesaggistica
 - elab. 28 approfondimento tipologico e architettonico - tipologie e abaco materiali possibili per garantire l'uniformità architettonica dell'intervento
 - elab. 29 esemplificazione dei contenuti progettuali del progetto di un macro-lotto per garantire l'uniformità architettonica dell'intervento.
- allegato – plastico tridimensionale

Ritenuto che:

- il PUA possa essere autorizzato al deposito ai sensi dell'art.35 comma 1 della L.R.20/2000 nonché dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 che prevede :
- *fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro i termini di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato l'iter di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:...c) i piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata ,di cui all'art.31 della L.R.20/200 ;*
- la sua pubblicazione ai sensi di legge, decorra dopo il 15 aprile 2020 posto che l'art.103 del D.L.n.18 del 17/03/2020: "Misure di potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID -19" ha previsto la sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi dal 23 febbraio al 15 aprile 2020;

Dato atto che:

- a) in sede di deposito dovranno essere acquisiti, tramite Conferenza dei Servizi ai sensi della legge n.241/90 e s.m., tutti i pareri degli Enti competenti e in particolare il parere degli enti ambientali competenti: AUSL, ARPAE IRETI, AIPO, CONSORZIO DI BONIFICA dell'Emilia Centrale, Agenzia per la Mobilità, Enel, Telecom, Iren, per quanto riguarda per le reti tecnologiche afferenti: il gas e acqua, Soprintendenze per i Beni Archeologici e Ambientali in considerazione della presenza del vincolo Galasso, Autorità Militari; a seguito dell'espressione di tali pareri sarà acquisito il parere della Provincia in ordine alla normativa sismica e all'assoggettabilità del PUA o meno alla VAL-Sat;
- b) 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;
- c) prima dell'approvazione del PUA è necessaria una verifica congiunta da parte dei tecnici del Servizio scrivente e degli uffici amministrativi della bozza di Convenzione attuativa per gli aggiornamenti conseguenti al frazionamento di cui sopra.

Rilevato che:

- il PUA è conforme al PSC e alla prima variante al POC essendo ivi ricompreso e dunque al relativo atto di accordo e scheda norma dell'intervento come descritto in premessa ;
- il PUA è altresì conforme alla recente variante urbanistica al RUE approvata in data 24/02/2020 con deliberazione consiliare ID.n. 34 entrata in vigore il 18 marzo 2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n.73 che classifica l'area tra gli ambiti per nuovi insediamenti e nuovi ambiti specializzati per attività produttive di cui all'art.47 delle NA del RUE.

Dato atto inoltre che:

- relativamente ai vincoli presenti nell'area in argomento ed esplicitati nelle Tavole di PSC 7.1,7.3 di natura paesaggistico - ambientale, storico – culturale e infrastrutturale, il presente PUA contiene apposito elaborato in cui è riportata 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, 7.3 ed Estratto RUE R2.1.1 “Sintesi disciplina urbanistico edilizia Vincoli e tutele” ;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 31/3/2020 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2020 -2022 e il D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);

Visti:

- l'art.107 del D.lgs.267/2000;
- gli artt.31 e .35 comma 1 della L.R. n.20/2000;
- l'art.4 della L.R.n. 24/2017;
- l'art.103 del DL 17 marzo 2020 n.18 e seguenti che sospende i termini nei procedimenti amministrativi dal 23 febbraio al 15 maggio 2020;

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;

Richiamato l'atto PG n.25249 del 31/01/2020 con il quale il Sindaco Luca Vecchi ha conferito all'Arch. Massimo Magnani, già direttore dell'area Programmazione e Progetti Speciali la direzione ad interim del Servizio Rigenerazione Urbana;

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

SI AUTORIZZA

- 1) ai sensi dell'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000 e art.4 della L.R. 24/2017, il deposito del PUA di iniziativa privata acquisito al P.G. n° 79728/2016 relativo all'ambito "ANS2-2b – Via Croce" compreso nella prima variante al POC.
- 2) di dare atto che con successivo provvedimento dirigenziale, sarà convocata la conferenza dei servizi ex art.14 della L.241/90 e s.m. In forma simultanea e modalità asincrona, per acquisire i pareri e i nulla osta necessari da parte dei diversi enti interessati al fine dell'approvazione del PUA.
- 3) Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.