

Proponente: 66.A
Proposta: 2021/74

del 27/01/2021



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 136

del 28/01/2021

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 VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA ALL'AMBITO DENOMINATO DAL PRG 2001 "AREA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE TA-46" E DAL PSC - RUE COME "AUC 2 TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI" IN LOCALITÀ CANALINA.

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

Premesso che:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il RUE approvati con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n. CC.5167/70 del 05/04/2011 individuano nel settore meridionale della città, in località Canalina, tra le Vie Walpot e Dimitrov, il piano urbanistico attuativo denominato Ta 46 previsto dal PRG 2001, classificandolo come area di trasformazione ambientale Ta-46 mentre il RUE la classifica fra i tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti”_AUC 2;
- il PUA TA 46 è infatti stato approvato in data 07/04/2014 con deliberazione di Consiglio Comunale, PG. n. 11795/78, unitamente ad una variante normativa al PRG 2001 ed al relativo schema di convenzione;
- l'avviso di avvertenza approvazione del piano è stato pubblicato sul BURER del 4/06/2014;
- la convenzione urbanistica è stata stipulata in data 16/09/2014 a Ministero Notaio dott. Gino Baja Guarienti; (REP.N.1.024, raccolta n°711) la durata decennale del piano decorrente dalla data di approvazione dello stesso ed è oggetto di proroga triennale ai sensi dell'art. 4Bis della Legge 120/2020 e pertanto la scadenza è stata posticipata all'aprile 2027;
- 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;
- l'art.3 comma 3 del POC approvato in data 17/03/2014 con deliberazione del Consiglio Comunale PG. n. 9170/52 del 17/03/2014 ed entrato in vigore in data 23/04/2014, e ad oggi scaduto, prevedeva l'attuazione del PUA in argomento;
- successivamente all'approvazione del PUA, con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 34 del 24/02/2020 è stata approvata, ai sensi degli articoli 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, variante specifica al Regolamento Urbanistico ed edilizio finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente con contestuale approvazione del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE;
- tale variante prevede nell'elaborato delle NA al Capo II “Delocalizzazioni” il trasferimento nell'area di trasformazione Ta-46 delle seguenti superfici:
 - *Art.11 “Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche” comma 2: n°90,91,92: via Beethoven, via Tirelli e via Lenin, Superficie Complessiva da trasferire =1.321 mq (ovvero SU=978 mq) (somma rispettivamente di 461 mq, 425 mq e 435 mq di SC) in area di trasformazione Ta-46, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.*
 - *Art.12 “Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste” comma 5: n°108: via Walpot, in ambito ANS4 ex Ta-46 del PRG 2001, SC prevista da*

trasferire = 400 mq (ovvero SU=296 mq), *previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.*

Rilevato che:

- con istanza P.G. n° 93006 del 04/06/2020 il soggetto attuatore del piano società EDILGRISENDI SPA a mezzo del Centro Cooperativo di Progettazione ha inoltrato con pec richiesta di approvazione della variante al PUA con conseguente presentazione degli elaborati allegati, successivamente integrata dagli stessi progettisti in data 01/07/2020, con l'elaborato denominato Relazione di valutazione del Rischio Archeologico e relativo allegato acquisito al pg. n.107559 e in data 03/12/2020 con PG. n.201574 a seguito della comunicazione del Comune del 09/10/2020 PG.n.159448.:
- la variante al Piano in argomento persegue i seguenti obiettivi:
 - adeguare l'assetto planivolumetrico ai trasferimenti derivanti dalle delocalizzazioni previste nel RUE vigente, nel rispetto dell'impostazione originale del PUA approvato (tipologie prevalenti e numero dei piani fuori terra) in conformità all'Art.11 "Ambiti di ricollocazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche" comma 2 e all' Art.12"Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste"comma 5:
 - uniformare le modalità di misurazione delle superfici edificabili da Superficie Complessiva delocalizzata a Superficie Utile al fine di avere un parametro unitario e semplificato per la verifica degli standard urbanistici e degli oneri comunali;
 - adeguare gli standard pubblici aggiuntivi da reperire a seguito dell'aumento della Su delocalizzata e del numero di alloggi, con particolare riferimento ai nuovi parcheggi pubblici e alla verifica di adeguatezza e rispetto degli standard edilizi e di progetto esecutivo richiesti dal RUE;
 - adeguare le Norme Tecniche di Attuazione del PUA alle nuove previsioni planivolumetriche;
 - adeguare la Convenzione del PUA approvato nel 2014 al nuovo Schema di Convenzione del Comune, con particolare riferimento all'importo delle fidejussioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Considerato che :

- La variante al PUA consente inoltre di perseguire l'interesse pubblico in relazione ai seguenti tematismi:
 - realizzare a carico del soggetto attuatore la rotatoria posizionata sull'asse ovest di collegamento con via Dimitrov e assumerne il relativo impegno economico;
 - realizzare una quota di ERS in termini di affitto convenzionato e in parte di vendita convenzionata;
 - consentire la delocalizzazione di superficie utile, peraltro già prevista nell'approvazione della variante specifica al RUE finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente, all'interno di un comparto già urbanizzato, acquisendo di conseguenza una porzione di aree al patrimonio indisponibile del Comune (art.12 NA RUE), e definendo i rapporti conseguenti agli espropri correlati alla realizzazione della TAV (art.11 NA RUE).

Verificato che:

- I dati urbanistici ed edilizi principali di progetto sono i seguenti:

- St = 25.733,00 mq da rilievo da PUA , invariata rispetto al precedente.
- Se = 5.146,60 mq (20% St) da PUA 2014 - a 5.146,10 mq della variante 2020;
- Ve = 7.719,90 mq (30% St) da PUA 2014 - a 7.719,90 mq della variante 2020 – invariata;
- Vp = 12.866,50 mq (50% St) da PUA 2014 - a 12.867,00 mq della variante 2020.

- la variante recepisce anche i contenuti dei due pre-progetti presentati in relazione al piano approvato e in particolare del pre-progetto inerente la realizzazione di una seconda corsia condominiale interna di distribuzione; recepisce inoltre l'aumento della Su complessiva e del numero di alloggi nei termini di seguito esplicitati:

- Su/SC = 3.008,30 mq da PUA 2014 a 4.278,40 mq di SU della variante 2020; il progetto di variante prevede di realizzare un incremento di 10 alloggi rispetto alla previsione del Pua vigente, da 32 alloggi a 42 alloggi, di cui 3 in ERS.

- la variante prevede inoltre la totale conversione della quota di terziario in Edilizia Residenziale Sociale, configurando dunque il comparto come esclusivamente residenziale con conseguente richiesta della modifica della Zonizzazione Acustica Comunale integrandola nella classe II della UTO 32 e verificandone i limiti nell'elaborato "Valutazione previsionale di clima acustico".

Rilevato inoltre che:

- in data 27/07/2020 (verbale n°9) il progetto di variante è stato sottoposto al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio che ha espresso parere favorevole con la seguente indicazione: "*La Commissione prende atto del trasferimento di superficie utile pari a mq 1.274. Ritiene importante salvaguardare la permeabilità e la superficie verde del contesto e prescrive di adottare tutte le soluzioni idonee a limitare l'effetto di isola di calore e incrementare la permeabilità del suolo.*"
- con comunicazione datata 09/10/2020, tramite Posta Elettronica Certificata, effettuate le verifiche di cui all'art.1.12.A "PUA di iniziativa privata", dell' APPENDICE 1 - Procedimenti e altre procedure e adempimenti edilizi dell'Allegato "A" al RUE vigente, è stata richiesta l'integrazione degli elaborati
- in data 03/12/2020 con PG. n.201574 per PEC, sono stati presentati gli elaborati ad integrazione dei precedenti e in particolare gli elaborati afferenti la rispondenza alle richieste inoltrate dal Comune e al parere della CQAP; è stata inoltre consegnata n. 1 copia cartacea e n. 1 CD, con relativa dichiarazione di conformità, propedeutici al deposito del PUA;
- l'ultima stesura del piano, così come di seguito elencata e composta a seguito della consegna degli elaborati modificati avvenuta in data 03/12/2020 con PG. n.201574 è

stata valutata positivamente dal Servizio scrivente nella proposta per l'autorizzazione al deposito del PUA, referto allegato in atti al PG.n. 20301 del 21/01/2021, 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.

Rilevato infine che :

- per quanto attiene la modifica alla convenzione attuativa del Piano , come da schema facente parte degli elaborati integrativi, occorrerà implementare le fideiussioni depositate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

Dato atto che:

- la presente variante è conforme a tutti gli strumenti urbanistici vigenti previsti dalla L.R. 20/2000, e 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.
- l'area non è soggetta a tutela paesaggistica ex Codice dei Beni Culturali D.lgs.42/2004;
- l'area risulta in classe di infiltrazione potenziale comparativa media, nonché tra le zone vulnerabili da nitrati e di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina (settore di ricarica B) e in Classe C per gli effetti attesi in caso di sisma; ed è localizzata all'interno di zone di protezione dall'inquinamento luminoso e in zone di pericolosità P2 del reticolo superficiale secondario per il rischio alluvioni (PGRA), come meglio approfondito dalle relazioni specifiche.

Ritenuto dunque che :

- come risulta dal parere della UOC Pianificazione Urbana DEL 21/01/2021 in atti al PG.n. 20301, sussistano tutte le condizioni affinché la presente variante al PUA TA46 possa essere autorizzata al deposito ai sensi dell'art.35 comma 1 della L.R.20/2000 e quindi si possa procedere alla sua pubblicazione ai sensi di legge, facendo presente che:
 - durante la fase del deposito della variante al PUA ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR. 20/00 dovranno essere acquisiti, tramite conferenza dei servizi in forma semplificata in modalità 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;

Dato atto infine che:

- 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);
- è stato differito al 31 gennaio 2021 il termine per l'approvazione da parte degli Enti Locali, del bilancio di previsione 2020-2022, ai sensi dell'art. 151 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;
- pertanto, nelle more della predisposizione dello schema di bilancio, vengono applicate le norme in materia di esercizio provvisorio di cui all'art. 163 D.Lgs.267/2000 così come modificato dal D.Lgs. 126/2014;
- con deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di Previsione per il triennio 2021-2023;
- con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2021;

Richiamato l'atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020, con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento degli incarichi dirigenziali, 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. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione 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;

Visto l'art.107 del D.lgs.267/2000;

Visto l'art.35 comma 1 della L.R. 20/2000;

Visto l'art.4 della L.R.24/2017;

Richiamati:

- l'art.35 della L.R.20/2000 che cita testualmente :” ...*Per i PUA d'iniziativa privata non si procede all'adozione degli stessi e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi definiti dal Comune, fermo restando che l'atto di autorizzazione o il preavviso di diniego dello stesso sono comunicati agli interessati entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza..omissis..*”;

- l'art.4 della legge regionale n.24/2017 “*Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio*”, entrata in vigore il 01 gennaio 2018 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340, contempla un 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 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;*

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 digitale del progetto di variante al PUA di iniziativa privata denominato dal PRG 2001: "AREA DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE TA-46", presentato in data 09/06/2020 dal soggetto attuatore GRISENDI COSTRUZIONI SPA con istanza inviata con pec PG.n. 93006, a decorrere dal giorno **1 febbraio 2021 fino a tutto il 2 aprile 2021** e di procedere alle comunicazioni di rito, alla pubblicazione sul sito Internet dedicato all'indirizzo:<https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/puappc/> e all'albo pretorio Comunale, affinché chiunque possa presentare osservazioni;
- 2)** di dare atto che gli elaborati da porre in deposito presso gli uffici del Servizio Rigenerazione Urbana dello scrivente Comune, sono i seguenti, così come allegati all'istanza PG n. 93006/2020 e successive integrazioni:

ELABORATI DESCRITTIVI

- 0) Relazione integrativa di consegna degli elaborati modificati
- A-V p) A Relazione illustrativa
- B-V o) B Norme tecniche di attuazione
- C-V y) C Schema di convenzione
- D-V q) D Relazione tecnico finanziaria
- E-V c) E Relazione geologica-geotecnica-sismica ai sensi della normativa vigente
- F-V r) F Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
- G-V s) G Valutazione previsionale di clima Acustico
- H-V t) w) H Relazione specialistica reti acque bianche e acque nere Relazione Idraulica e idrogeologica e verifiche ai sensi della DGR n. 1300/2016
- I-V v) I Scheda tecnica asseverata

ELABORATI GRAFICI

- 1-V Estratto di mappa catastale con indicazione delle proprietà comprese nel comparto e relative superfici;
- Tab1 proprietà e dati catastali_ Raccolta degli atti di trasferimento
- 2 V- Estratto degli strumenti urbanistici vigenti (cartografia e norme PSC / RUE relativi all'ambito di intervento)_
- 3V – Stato di fatto di attuazione del PUA approvato Rilievo plani-altimetrico con C.S. fisso e verbale di misurazione - Profili esistenti del terreno
- 4V - Documentazione fotografica dell'area con indicazione dei punti di vista
- 5V - Tripartizione
- 6V - Regime di Proprietà

7V - Permeabilità e parcheggi
8V - Planivolumetrico
9V - Planimetria quotata
10V - Schemi delle Tipologie edilizie e profili
11V - Schemi reti di smaltimento delle acque reflue bianche e delle acque nere come da 1^ Variante Progetto Esecutivo U1 approvato PDC PG 59491/15 All.D PI
12V - Profili delle reti di smaltimento delle acque reflue bianche e delle acque nere come da 1^ Variante Progetto Esecutivo U1 approvato PDC PG 59491/15
13V - Schemi rete gas-acqua, energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica come da 1^ Variante Progetto Esecutivo U1 approvato PDC PG 59491/15 All.D PI
14V - Schemi sezioni stradali e stratigrafie, Schemi recinzioni, cancelli pedonali e carrabili come da 1^ Variante Progetto Esecutivo U1 approvato PDC PG 59491/15
15V - Planimetria di progetto del verde come da Progetto Esecutivo U1 approvato
16V - Planimetria di progetto: inserimento nel contesto
17V – Tab.10 sintesi generale dei dati di progetto
18V - Viste tridimensionali;
19V – Rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale con valore di rapporto ambientale funzionale alla procedura di VAS: sintesi non tecnica;
20V – Planimetria con la segnaletica stradale di progetto come da progetto esecutivo U1 approvato
21V – Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico

2) di dare atto che con successivo provvedimento, sarà convocata la Conferenza dei Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, ex art.14 della L.241/90 e s.m. per acquisire i pareri e i nulla osta necessari da parte dei diversi enti interessati al fine dell'approvazione della variante al PUA in argomento.

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

**Il Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana
arch. Elisa Iori**