

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/30

del 19/01/2022



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 82

del 20/01/2022

RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI CON L'IMPRESA STRADA SAN LORENZO SRL PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO RESIDENZIALE RELATIVO AL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO (PPC) PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI ANS - 5, LOC.GAVASSETO AI SENSI DELL'ART. 5.9 COMMA 8 DELLE NA DEL PSC.

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1202 del 27.6.2001 è stato approvato il Piano Regolatore Generale - P.R.G. 2001 - del Comune di Reggio Emilia, pubblicato sul B.U.R. n. 102 del 25.7.2001;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 5.4.2011 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 25.5.2011, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 77 così come successivamente integrati e modificati;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 31329/176 del 28.10.2013 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC), successivamente controdedotto e approvato, ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, con Deliberazione di Consiglio Comunale PG 9170/52 del 17.3.2014, pubblicato sul BURER n. 119 del 23.4.2014 ed è stata altresì adottata con il medesimo atto la prima variante al POC, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 68 del 13.4.2015; entrata in vigore il 6.5.2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;

Premesso inoltre che:

- l'art. 5.9 delle norme del PSC intitolato "interventi particolari governabili con il POC in ambito rurale" al comma 8 prevede le :*"Disposizioni particolari relative a previsioni pregresse del PRG 2001"* stabilisce che: *"Il PSC individua con apposita simbologia due ambiti urbanizzabili per nuovi insediamenti residenziali (ANS) ricadenti in un contesto rurale, a conferma di previsioni di edificazione introdotte nel PRG 2001 con apposita variante specifica adottata con delibera di C.C n. 25440/286 del 09/12/2008 e approvata con delibera di C.C n. 8027/119 del 22/04/2009. L'attuazione di tali previsioni è ammessa nel rispetto dei parametri urbanistici ed ecologico-ambientale definiti dalla suddetta variante"*;
- nella Tavola P6 il PSC individua un'area posta fra Via F.lli Vecchi e Via A.Frank, distinta al catasto terreni al foglio 241, mappali 178-179-180-181-182-339-340-341, come "Ambiti programmatici ed indirizzi per RUE e POC";

Dato atto che:

- già le Norme di Attuazione del PRG 2001, approvato in data ricomprendevano il compendio immobiliare di cui sopra tra le *"Aree di Trasformazione (Tu)" ai sensi dell'art. 48 delle medesime norme e più precisamente tra le "Aree di Trasformazione relative ad aree industriali dismesse da ridestinare a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati"*. La normativa del PRG 2001 prevedeva inoltre che :

"In sede di pianificazione attuativa dovrà essere prodotta da parte del soggetto attuatore una relazione tecnica attestante lo stato del suolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva. Tale relazione verrà inoltrata ai competenti uffici dell'ARPA per il necessario parere di conformità e le eventuali prescrizioni.

Inoltre l'art.48 indicava gli indici urbanistico ed ecologici e la tripartizione funzionale delle aree precisando che: *"per le aree inferiori a 1 ha, graficamente individuate con tratteggio nelle tavole P 2, sono consentiti interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto*

planivolumetrico convenzionato: alla Convenzione dovrà essere allegato un progetto planivolumetrico complessivo, in scala non inferiore a 1:500. La Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e per il 40% a Vp: le cessioni e/o le monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi”.

Considerato che:

- che con istanza assunta in atti municipali al P.G. n. 120914 in data 19.06.2019 la società STRADA SAN LORENZO SRL con sede in Reggio Emilia, via Boiardi, 1, partita IVA 02111060352, ha presentato richiesta di approvazione del progetto planivolumetrico convenzionato (PPC) di un intervento residenziale su aree di sua proprietà censite al Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia, foglio 241, mappali 178-179-180-181-182-339-340-341 e ubicate nella frazione di Gavasseto, fra Via F.lli Vecchi e Via A.Frank;

Rilevato che:

- il sopra citato PPC è stato oggetto di istruttoria da parte dell'allora Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana che in data 14.09.2020 ha provveduto a richiedere agli enti ambientali esterni i pareri di competenza, che si sono espressi come segue :

- **ASL Servizio Igiene Pubblica** con propria nota del 03.11.2020 acquisita agli atti al PG.n. 176281/2020 ha espresso parere favorevole alle seguenti condizioni :

- *ogni opera che possa interferire con il sottosuolo e le acque sotterranee (pozzi, scavi, ed interventi edili con piani interrati o seminterrati deve essere valutata dai tecnici competenti e deve essere realizzata con accorgimenti necessari per evitare emungimenti o dilavamenti incontrollati , al fine di garantire il rispetto delle norme di tutela del suolo e delle acque,*

- *dovrà essere presentata l'AUA per l'ottenimento della autorizzazione allo scarico delle acque nere nel fosso irriguo;*

- *la rete bianche sia realizzata in modo tale da non comportare fenomeni di sovraccarico sul fosso irriguo e garantire nel contempo il corretto deflusso impedendo rigurgiti e/o inversioni di flusso”;*

- **ARPAE** con propria nota del 03.11.2020 acquisita agli atti comunali al PG.n. 176363 richiamato il proprio precedente parere reso sul medesimo PPC presentato nel 2012 poi archiviato senza seguito e vista la nota del 14.09.2020 del servizio Rigenerazione Urbana con la quale si conferma che il progetto è conforme al precedente progetto, considerata ancora attuale parte della documentazione e delle tavole cartografiche di progetto presentate nel precedente procedimento, ha espresso parere favorevole per quanto di competenza, alle condizioni già espresse nel precedente parere prot. PGRE/2013/0002818 del 20.03.2013 ovvero:

- *alla presentazione delle opere di urbanizzazione o, qualora non previste, del permesso di costruire - dovrà essere presentata la domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche in acque superficiali corredata da tutta la documentazione richiesta. Lo scarico non può essere attivato prima del rilascio di tale autorizzazione.*

- *per i singoli fabbricati dovrà essere previsto un pozzetto degrassatore a servizio dello scarico proveniente dalle cucine;*

- *relativamente al clima acustico ne fabbricati, sia realizzata una verifica strumentale a fine lavori, volta a dimostrare il rispetto dei limiti previsti dalla classificazione acustica in posizioni significative in riferimento alle sorgenti sonore presenti, nel rispetto delle metodiche previste dalle normative vigenti.*

Dato atto che:

- Il progetto planivolumetrico è stato esaminato una prima volta dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nella seduta del 19.02.2019 che ha richiesto un approfondimento progettuale prescrivendo di preservare una più congrua fascia di separazione tra casa colonica esistente e lo sviluppo del nuovo insediamento incrementando significativamente quella proposta (in particolare arretrando l'edificazione dei lotti 4 e 5) e che la fascia abbia carattere di continuità e riguardi organicamente l'insieme dell'intervento;
- successivamente, viste le integrazioni presentate dal soggetto proponente in data 2.09.2020 in atti al PG.n. 138429 (tav. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19) la Commissione, nella seduta del 24.06.2020 (verb.n.7), ha espresso parere favorevole;
- in data 5.11.2020, il Responsabile della UOC Gestione Attività sul Territorio – Ambiti 1- 2 del Servizio Rigenerazione Urbana, con referto in calce all'atto PG.n. 120914/2019 ha esplicitato che: *"Verificata la completezza della documentazione allegata alla richiesta di progetto planivolumetrico convenzionato in oggetto, richiamato integralmente il parere espresso dall'ufficio scrivente in data 6.12.2019 , richiamato il parere favorevole con approfondimenti espresso dalla Commissione per la qualità architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 24.06.2020 (verb.n.7) richiamata l'attestato di documentazione integrativa presentata in data 2.09.2020 in atti al PG.n. 138429/2020 (tav. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19) con le modifiche apportate a seguito e i pareri espressi in fase di conferenza dei servizi e del parere della CQAP nella precedente seduta del 19.02.2019 , richiamate le notifiche con richiesta dei relativi pareri inviate all'Ausl e all' Arpa, verificato che i dati progettuali riportati nella bozza di convenzione allegata sono conformi ai dati progettuali riportati negli allegati elaborati grafici, inviava il fascicolo per la stipula della convenzione del PPC in argomento;*

Considerato che:

- lo schema di convenzione è stato rivisto e riconcordato con il soggetto attuatore e con il suo progettista e legale da parte del Servizio Rigenerazione Urbana , e con pec PG.n. 285217 del 24.12.2021 è stato acquisito lo schema definitivo della convenzione per l'approvazione del PPC in argomento ;
- il Progetto planivolumetrico in considerazione delle integrazioni presentate in data 2.09.2020 in atti al PG.n. 138429/2020 è dunque composto dalle seguenti relazioni ed elaborati:
 - Tav.01: inquadramento territoriale (18.06.2019)
 - Tav. 02: assetto della proprietà (18.06.2019)
 - Tav. 1 e 02/a: richiesta di parere CQAP tipologia 1-2 (18.06.2019)
 - Tav. 02/b: richiesta di parere CQAP tipologia 3-4 (18.06.2019)
 - Tav.03: Rilievo planialtimetrico (18.06.2019)
 - Tav. 04: Profili (18.06.2019)
 - Tav.05: Planimetria generale (02.09.2020)
 - Tav. 06: Profili g/r (02.09.2020)
 - Tav. 07: Zonizzazione – dati quantitativi di progetto (02.09.2020)
 - Tav. 08: Planimetria quotata (02.09.2020)
 - Tav. 09: Progetto del Verde (02.09.2020)
 - Tav. 10: Planivolumetrico (02.09.2020)

- Tav. 11: Profili stato di progetto (02.09.2020)
- Tav. 12: planimetria rete fognaria acque bianche e nere (02.09.2020)
- Tav. 13: planimetria rete gas metano e acque potabile (02.09.2020)
- Tav. 14: planimetria rete ENEL (02.09.2020)
- Tav. 15: planimetria rete Telecom (02.09.2020)
- Tav. 16: planimetria rete Illuminazione parcheggio (02.09.2020)
- Tav. 17: posizionamento area raccolta rifiuti (02.09.2020)
- Tav. 18: tipologie edilizie (02.09.2020)
- Tav. 19: foto inserimenti (02.09.2020)
- Relazione tecnica asseverata (18.06.2019)
- Relazione tecnica illustrativa (18.06.2019)
- Relazione economica finanziaria (18.06.2019)
- Norme tecniche di attuazione 18/05/2019
- schema di convenzione (24.2.2021)
- documentazione fotografica (18.06.2019)
- valutazione previsionale clima acustico (18.06.2019)
- documento di ValSat- (02.09.2020)
- Relazione geologica pericolosità sismica di base e rischio idraulico per il progetto di variante urbanistica (18.06.2019)

Dato atto 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 la richiesta di informazione antimafia nei confronti del soggetto attuatore;

Rilevato ancora che:

- in data 07/10/2021 con Delibera di Giunta Comunale ID.n 178 è stata assunto ai sensi degli artt. 3 comma 2 e 45 comma 2 della L.R.24/2017, il Piano Urbanistico Generale (PUG), non comportante gli effetti di salvaguardia di cui all'art. 27 comma 2 della legge sopra richiamata, che decorreranno dalla data di adozione del PUG in Consiglio Comunale;
- l'area in argomento è identificata dal PUG, nell'elaborato SQ_D.2.1_Disciplinazione delle trasformazioni all'interno del Sistema dei piani da completare, come "Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva" ;

- l'area è altresì individuata con apposita simbologia, in quanto sottoposta a specifica disciplina (scheda speciale di intervento n.24) all'interno dell'elaborato SQ_D.1: Indirizzi disciplinari al Titolo 17- Schede speciali d'intervento;
- in relazione alla nuova disciplina urbanistica di cui alla L.R. n. 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", l'art.4. comma 4 lett.e) consente che, nel periodo transitorio e nelle more di approvazione del Piano Urbanistico Generale, i Comuni possano avviare e approvare i procedimenti indicati al medesimo articolo 4 tra cui i procedimenti speciali che comportano l'effetto di variante alla pianificazione e fra questi gli accordi di programma;

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 08/04/2021 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2021 - 2023 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione); e tra gli allegati è stato altresì approvato il Piano Triennale dei lavori pubblici PTII.pp. 2021-2023 ed il prospetto altri investimenti contenente gli investimenti non ricompresi per legge nel PtlI.pp;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 16/04/2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione risorse finanziarie 2021/23 per macro obiettivi e allegati.
- nel Piano Esecutivo di gestione del 2021 all'arch.Elisa Iori, dirigente del servizio Rigenerazione Urbana, è stato affidato il PD- 6121;
- con successiva deliberazione di Consiglio Comunale si provvederà all'approvazione del Bilancio di previsione 2022-2024 e dei relativi allegati e con successiva deliberazione di Giunta Comunale si provvederà ad approvare il Piano Esecutivo di gestione per l'anno 2022;
- la presente determinazione, a parere della Dirigente del Servizio Rigenerazione Urbana, Arch. Elisa Iori, non necessita di apposizione 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 poiché le opere di urbanizzazione vengono interamente realizzate dal soggetto attuatore che presenterà in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, idonea garanzia /polizza assicurativa per l'esecuzione delle stesse e gli importi dovuti a titolo di monetizzazione del verde pubblico sono già stati considerati nelle previsioni del prossimo bilancio,

Richiamato infine l'atto P.G. n. 205694 del 10.12.2020, 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. 267/2000, ha conferito all'arch.Elisa Iori l'incarico della responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione Urbana con decorrenza dal 14.12.2020 fino alla scadenza del suo mandato.

Atteso infine 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 e che lo stesso non comporta impegno di spesa;
- in relazione al contenuto del presente provvedimento, sono state attuate in via preventiva le misure previste dall'aggiornamento PTPC 2021-2023 del Comune di Reggio Emilia (approvato con deliberazione di Giunta n. 52 del 25 marzo 2021 Gennaio 2018 e aggiornato con DGC ID n. 52/2021).

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";
- il D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., il DPR 207/2010 per gli articoli ancora in vigore, il D.M. 49/2018;
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

Ritenuto pertanto di procedere, in coerenza a tutto quanto sopra specificato, all'approvazione dello schema della convenzione urbanistica che disciplina gli obblighi che il soggetto attuatore si assume per l'attuazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato in argomento, in analogia allo 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.

DETERMINA

1. di approvare, ai sensi dell'art.5.6. comma 8 delle NA del PSC, il progetto planivolumetrico convenzionato assunto in atti municipali al P.G. n. 120914/2020 presentato dalla società STRADA SAN LORENZO SRL, con sede in Reggio Emilia, via Boiardi n° 1, partita IVA 02111060352, per l'attuazione di un intervento residenziale su area di sua proprietà posta nella frazione di Gavasseto, costituito dai seguenti elaborati, che qui si intendono integralmente richiamati anche se non materialmente allegati ma facenti parte del fascicolo in atti al PG.n. 120914/2020:

- Tav.01: inquadramento territoriale (18.06.2019)
- Tav. 02: assetto della proprietà (18.06.2019)
- Tav. 1 e 02/a: richiesta di parere CQAP tipologia 1-2 (18.06.2019)

- Tav. 02/b: richiesta di parere CQAP tipologia 3-4 (18.06.2019)
- Tav.03: Rilievo planialtimetrico (18.06.2019)
- Tav. 04: Profili (18.06.2019)
- Tav.05: Planimetria generale (02.09.2020)
- Tav. 06: Profili g/r (02.09.2020)
- Tav. 07: Zonizzazione – dati quantitativi di progetto (02.09.2020)
- Tav. 08: Planimetria quotata (02.09.2020)
- Tav. 09: Progetto del Verde (02.09.2020)
- Tav. 10: Planivolumetrico (02.09.2020)
- Tav. 11: Profili stato di progetto (02.09.2020)
- Tav. 12: planimetria rete fognaria acque bianche e nere (02.09.2020)
- Tav. 13: planimetria rete gas metano e acque potabile (02.09.2020)
- Tav. 14: planimetria rete ENEL (02.09.2020)
- Tav. 15: planimetria rete Telecom (02.09.2020)
- Tav. 16: planimetria rete Illuminazione parcheggio (02.09.2020)
- Tav. 17: posizionamento area raccolta rifiuti (02.09.2020)
- Tav. 18: tipologie edilizie (02.09.2020)
- Tav. 19: foto inserimenti (02.09.2020)
- Relazione tecnica asseverata (18.06.2019)
- Relazione tecnica illustrativa (18.06.2019)
- Relazione economica finanziaria (18.06.2019)
- Norme tecniche di attuazione 18/05/2019
- schema di convenzione (24.12.2021)
- documentazione fotografica (18.06.2019)
- valutazione previsionale clima acustico (18.06.2019)
- documento di ValSat- (02.09.2020)
- Relazione geologica pericolosità sismica di base e rischio idraulico per il progetto di variante urbanistica (18.06.2019)

2. di approvare in particolare, lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento sotto la lettera A), da stipularsi fra i legali rappresentanti del Comune di Reggio Emilia e della società STRADA SAN LORENZO SRL, P.IVA. 02111060352 come sopra identificata per l'attuazione del Progetto Planivolumetrico Convenzionato di cui al precedente punto 1) ai sensi di quanto previsto dall'art. 5.9. delle NA del PSC;

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.

5. di dare atto che non sussistono in capo al sottoscritto dirigente situazioni di conflitto d'interesse nell'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990;