

Proponente: 66.A
Proposta: 2022/158
del 30/03/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 538
del 30/03/2022

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 PUA DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA ALL'AMBITO DENOMINATO DAL PRG 2001 "AREA DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA AP-14" E DAL PSC - RUE COME "ASP1 AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI".

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- la Giunta comunale, con propria deliberazione ID n.178 del 07/10/2021, a norma dell'articolo 45, comma 2 della L.R. n. 24/2017, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG);
- nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG) di cui alla L.R. 24/2017, la vigente strumentazione per il governo del territorio comunale, introdotta dalla L.R. n. 20/2000, è costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Piano Operativo Comunale (POC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- il Comune di Reggio Emilia ha approvato, con deliberazione di Consiglio comunale P.G. n. 5167/70 del 05/04/2011, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica, entrati in vigore il 25/05/2011 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna n. 77 così come successivamente modificati;
- con deliberazione di Consiglio comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014, è stato poi approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC), divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 119 del 23/04/2014, di cui è stata approvata la prima variante con deliberazione di Consiglio comunale I.D. n. 68 del 13/04/2015, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 104 del 06/05/2015;
- il Comune di Reggio Emilia, in conformità al dettato normativo di cui alla L.R.24/2017, con deliberazione della Giunta Comunale n. 178 I.D. in data 07 ottobre 2021 ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 comma 2 e dell'articolo 45 comma 2 della legge regionale 24/2017 di cui è in corso la fase volta all'adozione del piano stesso;

Premesso, inoltre, che:

- 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;
- vigente il PRG 2001, è stato approvato con Delibera di consiglio comunale ID n.293 PG. n. 23917 del 10/12/2007, un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata denominato Ap-14 "Aree di trasformazione Produttiva" posto nella frazione di Mancasale in prossimità di via F.lli Guerra e di via Napoli., n variante al PRG 2001, in quanto prevedeva una diversa localizzazione del Vp di comparto e una parziale monetizzazione dello stesso;
- la relativa convenzione è stata stipulata in data 01/04/2008 a Ministero Notaio dott.

Gianluigi Martini. La scadenza veniva stabilita in 10 anni a partire dalla data di approvazione del PUA; successivamente sulla base della proroga, introdotta dalla L.98/2013, con posticipo di tre anni della validità del PUA, e dell'ulteriore proroga contenuta nella L.120/2020, la scadenza è stata procrastinata di ulteriori tre anni e quindi al dicembre 2023;

- il PSC 2011 ha poi individuato tale ambito di intervento all'interno del perimetro dell'ambito produttivo di rilevanza sovraprovinciale di Mancasale, come ASP1 Ambito specializzato per attività produttive secondarie o terziarie in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti – art.4.3 del PSC, nonché all' Art. 41 delle NA del RUE come Asp1 Ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA.

- il progetto delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico del Pua Ap-14 è stato presentato in data 04/06/2008 con PG.2008/4499 e successiva variante PG 2010/1091 e le opere sono state collaudate dal Comune come da referto agli atti PG.2013/30054;

Rilevato che:

- in data 03/01/2022 con istanza PG nn. 507,509,510 è stata presentata la richiesta di approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata di cui all'oggetto, presentata dal sig. Grandi Christian legale rappresentante della Soc. Motor Power Company srl, in qualità di soggetto attuatore e dal sig. Durango Enrico, legale rappresentante della Soc. Mancasale Immobiliare srl, in qualità di proprietaria del terreno,

- la variante, come risulta dal referto istruttorio della UOC Pianificazione Urbana del 23.03.2022 PG.n.73768 persegue i seguenti obiettivi:

- L'ambito di intervento si colloca in un'area dell'estensione di circa 85.422 mq., posta nel settore nord della città, all'interno dell'area industriale di Mancasale, individuata nel PTCP e nel PSC come area produttiva di rilievo sovraprovinciale, e al contempo come area di riqualificazione (AR19) del PSC e da assoggettarsi alle disposizioni delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate). Il comparto è localizzato nella zona nord-occidentale dell'area industriale, a confine con la strada provinciale denominata Viale Trattati di Roma, ad ovest, Via Napoli a nord e via F.lli Guerra ad est. Il soggetto attuatore, a seguito dell'approvazione del PUA ha contribuito alla realizzazione e alla riqualificazione delle viabilità succitate, in particolare completando il collegamento infrastrutturale con la nuova viabilità provinciale, l'attuale porzione terminale di via Napoli, e riqualificando la viabilità con andamento nord-sud, denominata via F.lli Guerra. La superficie utile complessiva di comparto è quantificata sulla base dell'UT = 0,4 mq / mq. ST e assomma a 34.168 mq;
- I vincoli ambientali e infrastrutturali presenti sono:
- P7.1 tutele paesaggistico-ambientali: sullo stradello che costituiva l'accessibilità ad un fabbricato rurale demolito e che collegava via F.lli Guerra, ramo est, con via Napoli viene segnalato un filare tutelato dal PTCP;
- P7.2 tutele storico - culturali nell'elaborato viene individuato un reliquato stradale posto all'interno dell'area che attraversava il comparto da Nord a Sud e che costituiva lo stradello di accesso ad un fabbricato rurale non più esistente; tale stradello è indicato come una viabilità storica minore (art.2.17 delle NA del PSC);
- P7.3 vincoli infrastrutturali: l'area di comparto viene segnalata come interessata dal corridoio di fattibilità per nuova linea AT; in corrispondenza di via Napoli la rete dei servizi individua un acquedotto a grado di rilevanza alto, che corre parallelo ad ovest anche alla strada provinciale.

- 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 G per gli effetti attesi in caso di sisma.
- Il comparto presenta una idrografia abbastanza complessa; si segnalano in particolare a) il condotto Rosa una volta coincidente con lo stradello non più esistente che collegava via F.lli Guerra con via Napoli; il condotto è stato deviato sotto l'attuale sedime di via F.lli Guerra; b) il condotto Scovolone lungo via Santi Grisante e Daria, che viene salvaguardato dal VP da realizzarsi; c) il fosso tangenziale in parallelo alla viabilità provinciale.

Considerato che:

- la variante al PUA prevede:

- di adeguare l'assetto planivolumetrico alla suddivisione della superficie fondiaria a seguito dell'insediamento di più ditte (n.3 lotti di intervento);
- di determinare una più funzionale distribuzione delle superfici private e di quelle pubbliche, in relazione all'individuazione dei parcheggi destinati all'infrastrutturazione dell'insediamento.

- la variante al PUA consente inoltre di perseguire l'interesse pubblico in relazione ai seguenti tematismi:

- riqualificazione complessiva di via Guerra, tramite il ridimensionamento delle Sf di proprietà privata a favore di una funzionale risistemazione della viabilità esistente ed implementazione della pista ciclabile, in conformità alle previsioni del PUMS;
- valorizzazione del verde pubblico su V.le Trattati di Roma.
- inoltre, La ST di comparto assomma a 85.422 mq. come da rilievo allegato al PUA approvato e la tripartizione di progetto (Se_Ve_Vp) viene modificata a seguito della ulteriore monetizzazione di quota di verde pubblico che si aggiunge al verde privato, mentre la Se rimane sostanzialmente invariata. La variante propone di individuare tre lotti di intervento all'interno dell'ambito in sostituzione dell' unico macro-lotto del PUA approvato, inglobando all'interno della SF in progetto quota parte delle aree destinate a infrastrutture al servizio dell'insediamento, da destinarsi a parcheggi pertinenziali, e una quota di verde pubblico già ceduto al Comune a seguito della stipula della precedente convenzione, che viene di conseguenza monetizzato.
- La variante prevede di conseguenza una modifica delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria P2 e a verde pubblico, e dunque l'assetto complessivo delle aree destinate a dotazioni territoriali, e comporta la necessità di ulteriori cessioni gratuite al Comune da parte del soggetto attuatore e parziali retrocessioni al soggetto attuatore da parte del Comune.
- Viene riconfermata l'accessibilità principale al comparto costituita da Via F.lli Guerra, che viene interessata da un progetto di riqualificazione complessiva e su cui vengono realizzati i parcheggi di urbanizzazione primaria.
- Rispetto al PUA approvato vengono confermate le destinazioni d'uso previste, mentre le altezze sono stabilite pari ad un massimo di 20 mt.; negli elaborati di variante al PUA è stata inserita la possibilità di un'altezza maggiore, fino a 30 mt., per i volumi tecnici e per particolare esigenze produttive.

Rilevato che :

- a seguito della variante si dovrà procedere alla retrocessione di aree già acquisite al patrimonio comunale ai privati per mq. 3.355 mq. Mentre verranno acquisiti gratuitamente dai

soggetti attuatori 3.768 mq. comprensivi della quota inerente il reliquato stradale (elaborato 04c che contiene la bozza di frazionamento)

Dato atto che:

- in data 04/02/2022 si è svolto il Gruppo di Lavoro al quale hanno partecipato i rappresentanti del Servizio Cura della Città, del Servizio Policy Mobilità Sostenibile e del Servizio Progettazioni complesse reti e infrastrutture; l'esito del GdL è stato sostanzialmente favorevole ed è riportato nel relativo verbale;
- in data 14/02/2022 (verbale n°2) la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso parere favorevole condizionato con la seguente indicazione: "Alle condizioni dell'ufficio. Si richiede la presentazione di un pre progetto per ogni lotto di intervento. Si richiede la valutazione della realizzazione di un tetto verde sulla copertura del fabbricato." ;
- in data 17/02/2022 con PG.44259, è stata inviata al progettista incaricato una richiesta di integrazioni, che riassumeva quanto effettuato in seguito all'istruttoria della variante al PUA;
- in data 21/03/2022 con PG.n 71854 e in data 22/03/2022 con PG. n.72566 sono stati presentati gli elaborati richiesti ad integrazione dei precedenti;

Atteso che:

- la variante al presente PUA, a seguito della consegna degli elaborati modificati e integrati, avvenuta in data 21/03/2022, con PG. n. 71854, e in data 22/03/2022 con PG. n.72566, è stata valutata positivamente dal Servizio Rigenerazione Urbana come a referto PG.n. 73801/2022, ed è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici

- 01a** Inquadramento urbanistico - Estratto degli elaborati di PRG PSC e RUE inerenti l'area di intervento
- 01b** Inquadramento catastale
- 01c** Inquadramento territoriale documentazione fotografica
- 02** Rilievo plano-altimetrico dell'area
- 03** Tripartizione di progetto distinta delle superfici - planivolumetrico
- 04a** Dimostrazione analitica delle superfici di tripartizione
- 04b** verifica permeabilità
- 04c** Individuazione delle superfici da convertire da private a pubbliche e da pubbliche a private bozza di frazionamento
- 04d** Individuazione degli stralci funzionali di attuazione
- 04e** Esplicitazione dei vincoli
- 04f** Tipologie edilizie di massima
- 05** Profili
- 06** Reti gas - acqua
- 07** illuminazione pubblica
- 08** rete Telecom
- 09** rete ENEL
- 10** rete fognaria
- 11** Progetto di massima del verde
- 12** Sezioni stradali del nuovo parcheggio di urbanizzazione primaria e della riqualificazione di via F.lli Guerra

13 Rendering e viste prospettiche

Elaborati descrittivi e normativi

B.C Bozza di Convenzione
R.G Relazione geologica e geotecnica
R.T. Relazione Tecnica e finanziaria
N.T.A Norme tecniche di attuazione
R.P.A Rapporto Preliminare Ambientale
S.R.S Sintesi non Tecnica del Rapporto di Sostenibilità
V.I.A.C.Valutazione Previsionale dell'Impatto Acustico
R.IDR Relazione Idraulica
V.I.ARC Relazione di Verifica preventiva dell'Interesse Archeologico
S.T. Scheda Tecnica di Sintesi dei dati di progetto

Tenuto conto che, così come riportato nel referto PG.n.73801/2022 :

- nella Tavola P7.1 del PSC è stato individuato dal PTCP un filare meritevole di tutela che non è stato preso in considerazione nel progetto in quanto non più esistente e già inglobato nella superficie di comparto del PUA approvato, in sovrapposizione all'impianto di sedime del fabbricato inerente il PUA;
- nella Tavola P7.2 del PSC è stato individuato un reliquato stradale segnalato come una viabilità storica minore (art.2.17 delle NA del PSC), non più esistente che dava accesso ad un fabbricato rurale già demolito; anche il reliquato era ricompreso nel PUA precedentemente approvato e sottostante il fabbricato in progetto e le opere di urbanizzazione realizzate e collaudate;
- nell'elaborato R3.1 viene riportato l'impianto del comparto redatto a seguito dell'approvazione del PUA, e il reliquato stradale succitato; tale elaborato non rientra nelle disposizioni di cui al comma 2 dell'art.1.6 delle NA del PSC;
- il procedimento di variante può trovare compimento in conformità a quanto prescritto dall'art.4 comma 4 della L.R.24/2017e dall'art.1.7 delle NA del PSC;
- la variante al PUA 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.

Ritenuto, dunque, per le ragioni richiamate in narrativa, ricorrere i presupposti e le condizioni per autorizzare il deposito del presente progetto di variante al PUA denominato AP14, ai sensi dell'art.35 comma 1 della L.R.20/2000, per sessanta giorni interi e consecutivi, ovvero dal 1 aprile al 31 maggio 2022 , onde consentire a chiunque di formulare osservazioni;

Constatato, infine, che:

- in sede di deposito dovranno essere acquisiti, tramite Conferenza dei Servizi asincrona, tutti i pareri degli Enti competenti e in particolare di IREN e IRETI per le reti tecnologiche afferenti: Gas - Acqua - Fognature acque bianche e nere - RSU (Raccolta rifiuti); Agenzia per la Mobilità; Bonifica Emilia Centrale; ENEL per la rete elettrica e per la localizzazione delle Cabine di trasformazione; TELECOM per rete telefonia;
- in sede di deposito, tramite Conferenza dei Servizi asincrona, dovranno inoltre essere acquisiti i pareri delle autorità ambientali AUSL e ARPAE e Soprintendenza Archeologica; a

seguito dell'espressione di tali pareri sarà acquisito il parere della Provincia in ordine alla normativa sismica e all'assoggettabilità della variante al PUA alla VALSAT;

- in seguito alla conclusione della Conferenza di servizi, il Comune invierà la variante al Pua alla Provincia di Reggio Emilia, ai sensi del comma 4 art. 35 della L.R. 20/2000, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore;

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;

Ritenuto di esprimere, con la sottoscrizione del presente provvedimento dirigenziale, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Visti:

- la legge regionale n.20/2000 ed in particolare gli artt.5-35

- la legge regionale n.24/2017 ed in particolare l'art.4

- gli artt. 56-57 dello Statuto Comunale;

- l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;

- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

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. 267/2000, ha attribuito all'arch. Elisa Iori l'incarico della responsabilità del Servizio Rigenerazione Urbana;

DETERMINA

1) di autorizzare, per i motivi esposti in premessa, ai sensi dell'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000, il deposito del progetto di variante al PUA di iniziativa privata denominato dal PRG 2001 come "Area di Trasformazione Produttiva Ap-14" e dal PSC - RUE come "ASP1 Ambito specializzato per attività produttive" presentato in data 03/01/2022 con PG nn. 507,509,510, a decorrere dal giorno **1 aprile 2022 fino a tutto il 31 maggio 2022.**

2) di procedere alle comunicazioni di rito, alla pubblicazione di tutti gli elaborati della variante comprensivi altresì della Valsat, alla variante al PUA sul sito Internet dedicato all'indirizzo <https://rigenerazione-strumenti.comune.re.it/strumenti-di-attuazione-3/> all'albo pretorio comunale, affinché chiunque possa presentare osservazioni sui contenuti della variante al PUA e della Valsat, le quali saranno valutate prima dell'approvazione definitiva;

2) di dare atto che gli elaborati da porre in deposito sono i seguenti, così come allegati all'istanza PG.n. 507,509,510 /2022 e successive integrazioni 71854-72566/2022:

Elaborati grafici

01a Inquadramento urbanistico - Estratto degli elaborati di PRG PSC e RUE inerenti l'area di intervento

01b Inquadramento catastale

01c Inquadramento territoriale documentazione fotografica

02 Rilievo plano-altimetrico dell'area

03 Tripartizione di progetto distinta delle superfici - planivolumetrico

04a Dimostrazione analitica delle superfici di tripartizione

04b verifica permeabilità

04c Individuazione delle superfici da convertire da private a pubbliche e da pubbliche a private
bozza di frazionamento

04d Individuazione degli stralci funzionali di attuazione

04e Esplicitazione dei vincoli

04f Tipologie edilizie di massima

05 Profili

06 Reti gas - acqua

07 illuminazione pubblica

08 rete Telecom

09 rete ENEL

10 rete fognaria

11 Progetto di massima del verde

12 Sezioni stradali del nuovo parcheggio di urbanizzazione primaria e della riqualificazione di via F.lli Guerra

13 Rendering e viste prospettiche

Elaborati descrittivi e normativi

B.C Bozza di Convenzione
R.G Relazione geologica e geotecnica
R.T. Relazione Tecnica e finanziaria
N.T.A Norme tecniche di attuazione
R.P.A Rapporto Preliminare Ambientale
S.R.S Sintesi non Tecnica del Rapporto di Sostenibilità
V.I.A.C.Valutazione Previsionale dell'Impatto Acustico
R.IDR Relazione Idraulica
V.I.ARC Relazione di Verifica preventiva dell'Interesse Archeologico
S.T. Scheda Tecnica di Sintesi dei dati di progetto

3) di dare atto che con successivo provvedimento, sarà convocata la Conferenza dei Servizi in forma semplificata 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;

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

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