

Proponente: 66.A
Proposta: 2023/211

del 20/04/2023



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 683

del 20/04/2023

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA ED IL SIG. M.E., PER RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E COSTRUZIONE DI EDIFICIO CIVILE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, LOC. BAGNO

LA DIRIGENTE

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 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 così come successivamente integrati e modificati, entrati in vigore il 25.5.2011 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 77;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17.3.2014 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale, divenuto efficace a seguito di pubblicazione 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 ed entrata in vigore il 6.5.2015, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 104;
- con deliberazione del Consiglio Comunale ID n. 115 in data 12.11.2018 è stata adottata Variante specifica al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) 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 finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale di Reggio Emilia I.D. n. 34 e 35 del 24.2.2020 sono state approvate, 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, le varianti al R.U.E. adottate rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale di Reggio Emilia I.D. 115 del 12.11.2018, finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente e adozione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. B) della L.R. 15/2013 del Regolamento Edilizio quale allegato al RUE. e con deliberazione di Consiglio Comunale di Reggio Emilia I.D. 18 del 12.2.2018 per la razionalizzazione delle previsioni commerciali, finalizzata alla valorizzazione della città storica e modifiche all'accordo territoriale dei poli dell'area nord limitatamente al polo funzionale PF4, entrate in vigore rispettivamente il 18.3.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 73 e l'1.4.2020 a seguito di pubblicazione sul BURER n. 96;
- con deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 178 del 7.10.2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, posta successivamente in deposito, ai fini delle osservazioni, dal 27.10.2021 al 28.1.2022;
- con deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n. 79 del 23.5.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Reggio Emilia, e conseguentemente si è aperta la fase di salvaguardia, di

cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017, che condurrà alla successiva approvazione del PUG.

Considerato che:

- il sig. MONTANARI ENNIO è proprietario di un complesso residenziale in Via Bagnoli n. 2, località Bagno, censito catastalmente al foglio n. 275, mappali 75 325 e 326;
- in data 9.3.2021 è stata presentata Valutazione preventiva, di cui al P.G. 61442/2021, per intervento inerente demolizione di fabbricati ex-agricoli e ricostruzione, a parità di volume, di fabbricato ad uso civile abitazione in zona agricola;
- la suddetta richiesta di Valutazione Preventiva ha ottenuto esito positivo, con parere favorevole – a condizione non venga prevista l'alberatura continua sul confine e che vengano previsti solo lembi di siepe mista autoctona, in particolare, nella zona dei fabbricati adibiti al servizio – espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del 21.4.2021 con verbale n. 6, come da comunicazione P.G. 96225 inviata in data 26.4.2021;
- con istanza assunta in atti al n. 169162/2022 di P.G. in data 7.7.2022 il sig. MONTANARI ENNIO ha presentato una richiesta di permesso di costruire per ristrutturazione edilizia di edificio principale ad uso residenziale e demolizione di fabbricati ex-rurali aderenti con nuova costruzione di edificio civile residenziale unifamiliare, ai sensi sia dell'art. 15.1.1 SQ_D.1 indirizzi disciplinari del P.U.G. adottato sia dell'art. 50 comma 1 del R.U.E. vigente - Norme Tecniche di Attuazione, che prevede fra l'altro quanto segue: *"Attraverso la presentazione di una valutazione preventiva di un progetto unitario dell'insediamento rurale e previo parere favorevole della CQAP, è assentibile con PDC convenzionato, la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e strutture, legittimate o condonate, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario, che alterino la leggibilità dello stesso. La ricostruzione dovrà avvenire a parità di superficie complessiva esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso, ovvero con il cambio d'uso secondo quanto disciplinato dalla tabella successiva. L'eventuale ricostruzione dovrà avvenire in stretta contiguità con l'insediamento principale e seguire, per quanto attiene al posizionamento del sedime, l'abaco delle tipologie di cui all'allegato 04 delle NdA del PTCP 2010; dovrà comunque essere dimostrata la maggior coerenza rispetto allo stato di fatto e congruità con il contesto rurale di appartenenza."*

Dato atto che il suddetto intervento edilizio è stato oggetto di istruttoria da parte dei Servizi ed uffici comunali, i quali si sono espressi rispettivamente per quanto di competenza come segue:

1. parere favorevole espresso in data 22.7.2022 dall'ufficio antisismica;
2. Dr. Galuppo Gianluca e Arch. Matilde Bianchi, con referto in data 1.2.2023: *"Viste le integrazioni presentate in data 27/10/2022 con PG 247419/2022 e in data 10/01/2023 con PG 5551/2023, Bianchi e Galuppo attestano la completezza della relazione dei requisiti prestazionali di qualità paesaggistica ed ecologico-ambientale di cui all'Allegato A2 del Red. Per quanto concerne il pre-requisito che prevede l'asseverazione attestante la non presenza di edifici con copertura in amianto o, qualora presenti, la loro bonifica prima di procedere agli interventi di recupero (così come previsto dall'art.15.2.1 degli Indirizzi disciplinari di PUG adottato), si rimanda a quanto allegato all'istanza PG 169162/2022 (rimozione effettuata da ditta specializzata e relativo formulario). Inoltre, sentiti i colleghi Bosonetto e Fenderico per i temi di loro competenza, si esprime anche parere favorevole in relazione al requisito 23 della matrice Microclima dell'Allegato A2 del Red."*

3. Il Tecnico Istruttore, con referto in data 9.2.2023: *“Preso atto delle integrazioni assunte agli atti in data 27.10.2022 P.G. 247419/2022 e in data 10.1/023 P.G. 5551/2023; tutto ciò premesso si rilascia parere favorevole. Si precisa che trattasi di PDC convenzionato di cui all’art. 50 comma 1 delle nta del vigente RUE e all’art. 15.2.1. – disciplina delle trasformazioni complesse – IUC delle nta del PUG adottato.”.*

Richiamati pertanto:

- la Valutazione Preventiva in atti al P.G. n. 61442 del 9.3.2021 che ha ottenuto esito favorevole a condizione, come da comunicazione P.G. 96225 inviata in data 26.4.2021;
- il parere favorevole espresso in data 22.7.2022 dall’ufficio antisismica;
- il parere favorevole espresso in data 1.2.2023 dal dr. Gianluca Galuppo e dall’Arch. Matilde Bianchi;
- il parere favorevole al rilascio del PdC convenzionato espresso in data 9.2.2023 dal tecnico istruttore.

Verificato inoltre che nel caso in esame il titolo abilitativo è legittimamente rilasciabile previa stipula di convenzione per gli adempimenti relativi all’inserimento paesaggistico, ai sensi sia dell’art. 50 comma 1 ultimo capoverso delle NdA del RUE vigente sia dell’art. 15.1.1. lett. t SQ_D.1 indirizzi disciplinari del P.U.G. adottato.

Ritenuto pertanto opportuno regolamentare l’intervento edilizio in oggetto sulla base della normativa sopra richiamata, mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Reggio Emilia ed il Sig. Montanari Ennio.

Precisato infine che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale ID. n. 188 del 20.12.2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2023 – 2025 e i relativi allegati, tra cui la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale ID. n. 2 del 12.1.2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi ai sensi dell’art. 169, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 31.1.2023 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023/2025 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione approvato con GC ID. n. 2/2023 del 12.1.2023;
- 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.

Visti:

- il D.P.R. 380/2001;
- la L.R. 15/2013;
- l’art. 59 dello Statuto Comunale;
- l’art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- 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, 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 con decorrenza dal 14.12.2020 e fino alla scadenza del contratto.

DETERMINA

1. di approvare lo schema di convenzione, quale allegato A parte integrante del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 50 comma 1 delle nta del vigente RUE e dell'art. 15.1.1. SQ_D.1 indirizzi disciplinari del P.U.G. adottato, da stipularsi fra Comune di Reggio Emilia e il Sig. Ennio Montanari, per gli adempimenti relativi all'inserimento paesaggistico connessi con il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato richiesto per ristrutturazione edilizia di edificio principale ad uso residenziale e demolizione di fabbricati ex-rurali aderenti con nuova costruzione di edificio civile residenziale unifamiliare ubicato in via Bagnoli n. 2, loc. Bagno, censito al foglio 276, particelle 325, 326 e 75;
2. 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;
3. 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 alla Dirigente firmataria.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
(Arch Elisa Iori)**