

Proponente: 66.A
Proposta: 2024/732
del 11/12/2024



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 11
del 09/01/2025

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PRE – PROGETTO PER LA NUOVA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO DA REALIZZARSI SUI LOTTI B E C ALL'INTERNO DEL PUA DENOMINATO AP-14 DAL PRG 2001 PRESENTATO DALLA SOCIETÀ' IRONCASTING SPA.

LA DIRIGENTE DI SERVIZIO

Premesso che:

- in data 10.12.2007 con Deliberazione di Consiglio Comunale ID n. 293 è stato approvato, in variante al PRG 2001, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, relativo ad un'area posta in località Mancasale, denominato "Ap-14" e lo schema della relativa convenzione;
- in data 01.04.2008 è stata stipulata la suddetta convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e l'allora soggetto attuatore del piano, con atto Notaio dr. Martini rep.120499/racc.19447, trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Reggio Emilia in data 22.04.2008 RG 13328, RP 8022;
- in data 13.10.2022 con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 207 è stata approvata la variante al Piano Urbanistico di cui sopra, ai sensi dell'art.35 della L.R.20/2000 e dell'art.4 della L.R. 24/2017;
- in data 10.01.2023 è stata stipulata la convenzione allegata alla variante suddetta con atto Notaio dr. Bigi rep.122724/racc.43786, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia in data 19/01/2023 al numero 840;
- il PUA Ap-14 e relativa convenzione aveva una sua scadenza naturale al 10/12/2017, che a seguito della conversione in legge di diversi Decreti Legislativi che ne hanno prorogato tale validità, ultimo il D.L. 181/2023 convertito in Legge n.11/2024, ha attualmente un termine di validità al 10/06/2027;
- le NTA della variante al piano prevedono all'art.8.6 che preliminarmente o contestualmente alla presentazione del Permesso di Costruire inerente ogni singolo lotto, debba essere redatto un pre-progetto allo scopo di garantirne la complessiva coerenza formale e funzionale, nonché la congruenza con l'impianto urbanistico generale.
- tale pre-progetto dovrà essere approvato da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, preliminarmente e/o contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi alle costruzioni interessate.

Dato atto che:

- il vigente PUG approvato in data 8/5/2023 con delibera di consiglio comunale ID n. 91 ed entrato in vigore il 21/6/2023 a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, nell'Elaborato SQ_D.2.2_11 Disciplina delle trasformazioni, destina il comparto nel Sistema dei Piani da completare Tessuti in corso di formazione sulla base di PUA vigenti (art.13.1 degli Indirizzi Disciplinari del PUG (SQ_D.1));

Premesso inoltre che:

- in data 04.04.2024 con P.G. nn. 87726, 87733, 87736, 87737 è stata presentata dalla Società IRONCASTINGS SPA, con sede in Via Napoli12 a Reggio Emilia, P.IVA 02532350358, la richiesta di un parere di massima alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, inerente il pre-progetto per intervenire sui lotti B e C della variante al PUA in oggetto, identificati catastalmente al Foglio 25 mappali 261, 263, 264, 268, al Foglio 48 mappali 680, 681, 687, al Foglio 49 mappali 555, 557, 566, 567, tutti di proprietà della richiedente e della Società Immobiliare Mancasale SRL, firmataria della convenzione della variante al PUA;
- in data 04/04/2024 con PG. n. 87159 e PG.n. 87447, contestualmente al pre-progetto in oggetto venivano presentati i Permessi di costruire per la nuova costruzione degli edifici localizzati sul Lotto B (edifici B,C e U);
- in data 10/04/2024 con comunicazioni PG. n. 97159 e con PG. n. 97162 entrambi i procedimenti venivano sospesi in attesa degli esiti del pre-progetto presentato con PG.n.87726 e successive integrazioni;

- in data 16/05/2024 con PG. nn.131705, 131706 e successivamente in data 23/05/2024 con PG. nn. 143562, 143565 la richiesta di approvazione del pre-progetto è stata integrata di ulteriori elaborati a maggiore esplicitazione di quelli precedentemente protocollati;
- in data 27/05/2024 è stato espresso il parere favorevole a condizione della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (verbale n.8) che di seguito viene riportato per esteso: *Il progetto piano-altimetrico a ridosso di via Trattati di Roma sia omogeneo con quello del lotto A; le ombreggiature dei parcheggi siano con specie a chioma larga laddove è necessario garantire efficace ombreggiamento; maggiore integrazione tra il progetto del verde e le misure di gestione delle acque meteoriche.*
- di conseguenza in data 28/05/2024 con PG.n.147751 è stata inviata comunicazione alla Società Ironcastings SPA e al progettista per conoscenza, dell'esito della richiesta in oggetto e del referto istruttorio del Servizio chiedendo che le condizioni espresse da entrambi i pareri, puntualmente riportati, fossero ottemperate in sede di progettazioni esecutive;
- successivamente in data 28/11/2024 con PG. n. 300514 e PG. n.300515 gli elaborati di pre-progetto sono stati ulteriormente integrati per recepire le condizioni della CQAP e le richieste del Servizio in relazione alla conformità al PUA e relativa variante vigente;
- in riferimento agli elaborati relativi ai Permessi di costruire si specifica che il PDC relativo al fabbricato denominato negli elaborati di pre-progetto come edificio C è stato rinunciato in data 27/11/2024 con PG.n._300064, in quanto sottoposto alla procedura di provvedimento Unico di VIA (PAUR) ex. Art. 20 e segg. L.R. 4/2018, mentre non sono stati integrati in conformità alla comunicazione succitata, gli elaborati relativi ai fabbricati denominati come edificio B ed edificio U.

Dato atto infine che:

- il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria dell'ente trattandosi di approvazione di un pre-progetto edilizio di proprietà privata.

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;

Visti:

- l'art. 107 del D.lgs. 267/2000;
- gli articoli 31 comma 5 e 35 comma 1 della L.R. 20/2000;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017;

Richiamato l'atto P.G. n. 166856 del 28.6.2023 come prorogato con atto PG.n. 258789 del 17.10.2024, 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.

Tutto ciò premesso e considerato, trattandosi di pre-progetto conforme alla variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato AP-14 dal PRG 2001 approvata in data 13.10.2022,

APPROVA

1) il pre-progetto in atti PG.n. 87726/2024 riguardante l'attuazione dei lotti B e C nell'ambito del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato AP 14 e successive integrazioni, presentato da IRONCASTING SPA, con sede in Reggio Emilia, Via Napoli 12, composto dai seguenti elaborati allegati al presente provvedimento:

ELABORATI :

all.1.) Relazione di pre progetto

all.2) pre-progetto integrazione per la CQAP

all.3) Relazione fotografica

all.4)TAV01 Estratto di mappa _Inquadramento Urbanistico_Indici Urbanistici_Planimetria quotata_;

all.5)TAV02 Pianta e viste laterali

all.6)TAV02 bis Planimetria Generale;

all.7)TAV02 ter Planimetria Quotata_Profilo altimetrici quotati_Linee di visuale libera

all.8)Viste Prospettiche

2) Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo alla Dirigente firmataria.

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
Arch. Elisa Iori**