

Proponente: 66.B

Proposta: 2025/1

del 05/02/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 186

del 05/02/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PRE- PROGETTO PER LA NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DA REALIZZARSI SUI LOTTI DENOMINATI UA1.5, UA1.6 LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEL PUA 6, IN PROGETTAZIONE COORDINATA CON UN LOTTO AD INTERVENTO DIRETTO_ISTANZA IN ATTI AL PG 262603/24 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- in data 22/12/2015 con Deliberazione di Giunta Comunale ID n. 250 è stato approvato, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, relativo ad un'area posta in località Mancasale denominato "PUA 6" e lo schema della relativa convenzione;
- in data 31/03/2016 è stata stipulata la suddetta convenzione tra il Comune di Reggio Emilia e i soggetti attuatori del piano, con atto Notaio dr. Antonio Caranci rep 46272 racc 15324 trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Reggio Emilia in data 05/04/2016 RG 7060;
- il piano denominato PUA 6 e relativa convenzione aveva una sua scadenza naturale al 31/03/2026, 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 22/06/2032;
- le NTA del piano prevedono all'art. 8.7 che preliminarmente o contestualmente alla presentazione del Permesso di Costruire inerente ogni singola unità attuativa debba essere redatto un pre-progetto unitario di coordinamento degli interventi edilizi, corredato dall'assenso di tutti i proprietari proponenti ogni U.A. oggetto di 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 22/10/2024 con P.G. n. 262603/2024 è stata presentata dalla Ditta UTEK SRL , con sede in Via L.Lama n. 8 Cadelbosco di Sopra (RE) P.IVA 02412010353, e dalla CCFS Immobiliare con sede in Via Meuccio Ruini 74/D Reggio Emilia (RE) P.IVA 04171050372, la richiesta di un pre-progetto inerente le U.A. 1.5 e 1.6 ricomprese nel PUA 6, così denominato nel PRG 2001, in progettazione coordinata con un tessuto P1 limitrofo, sui mappali identificati catastalmente al foglio 49 particelle 437-518 le cui proprietà risultano di UTEK srl e i mappali identificati catastalmente al foglio 49 particelle 417- 499 – 501- 516 di proprietà di CCFS IMMOBILIARE;

- in prossimità del perimetro di ambito assoggettato a PUA, limitrofo alle Unità Attuative 1.5 e 1.6, è stato individuato dal PUG un tessuto produttivo P1, ad intervento diretto, la cui porzione individuata al Foglio 49 particella 437, è oggetto della progettazione coordinata;
- in data 07/04/2022 con PG. n.89829 è stata presentata una valutazione preventiva, approvata con DD PG. n.116320 dell'11/05/2022; la VAL prevedeva la possibilità di intervenire su due lotti confinanti: il primo all'interno del PUA 6 corrispondente alla UA 1.6, il secondo individuato nel tessuto allora urbanisticamente classificato come Asp4 dal RUE;
- in data 20/11/2023 con PG.n. 275347 veniva presentata istanza di approvazione di un pre-progetto assentita con comunicazione PG.n.21801 del 22/01/2024 che interessava anche la UA 1.5, modificandone gli indici urbanistici, in quanto una quota consistente di SU pari a 1.800 mq in meno veniva trasferita su altre unità attuative, all'interno del PUA 6;
- il Pre-progetto presentato in data 22/10/2024 agli atti PG 262603 e successive integrazioni agli atti PG.287592 del 20/11/2024 e PG.n.310083 del 10/12/2024, prevede una modifica degli accessi carrai, proponendo un nuovo accesso su via Raffaello Sanzio e la chiusura di un passo carraio su via F.lli Guerra, con conseguente modifica del progetto delle OO.UU. Tale soluzione è stata esaminata favorevolmente dal Servizio Mobilità urbana in data 09/01/2024 in atti al PG n. 6603/25, con la sola prescrizione che nelle successive fasi progettuali andrà concordato con il Servizio Cura della Città la modalità di chiusura dell'esistente passo carraio su via Raffaello Sanzio, non giudicando sufficiente la proposta esplicitata che prevede semplicemente di tamponare il passo carraio attuale verso il lotto privato;
- in data 14/01/2025 è stato espresso il parere favorevole alle condizioni dell' ufficio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (verbale n 1) che di seguito viene riportato per esteso:
 - che i P1 siano realizzati nella progettazione esecutiva con le caratteristiche esplicitate nell'integrazione alla relazione illustrativa presentata in data 10/12/2024 PG_310083, in green o con autobloccanti filtranti così da preservarne la massima permeabilità e che siano adeguatamente ombreggiati;
 - che nella progettazione esecutiva siano utilizzati materiali e colori consoni alla progettazione del fabbricato localizzato nella UA limitrofa (UA1.7), tenendo in considerazione possibili allineamenti in alzato e in pianta come esplicitato nella Tavola di progetto VP02 presentata in data 10/12/2024 PG_310083.

Visto:

- il provvedimento del 31.01.2025 PG.n. con il quale il Sindaco ha attribuito l'incarico dirigenziale del servizio Pianificazione Urbanistica e edilizia privata all'arch. Elisa Iori, sino

alla scadenza del proprio mandato , salvo revoca anticipata, ai sensi dell'art.13 del vigente regolamento sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi

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 infine:

- 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;

Tutto ciò premesso e considerato, trattandosi di pre-progetto conforme al Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA 6 dal PRG 2001,

APPROVA

1) il pre- progetto in atti PG.n. 262603/24 riguardante l'attuazione dei lotti U.A. 1.5 e 1.6 in progettazione coordinata con un tessuto P1 e successive modifiche ed integrazioni, localizzate nell'ambito del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato PUA 6, presentato da UTEK SRL , con sede in Via L.Lama n. 8 Cadelbosco di Sopra (RE) P.IVA 02412010353 e CCFS IMMOBILIARE con sede a RE via M. Ruini n. 74/D Reggio Emilia (RE) P.IVA 04171050372 composto dai seguenti elaborati allegati al presente provvedimento:

all.1.) Relazione di pre progetto

all.2) Integrazione Relazione Tecnica Pre Progetto

all.3) Tavola VP01 Inquadramento generale

all.4)Tavola VP02 Stato di fatto e Stato di progetto Planimetria

all.5)Tavola VP03 Ipotesi progettuale

all.6) Tavola VP04 Modifica accessi

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

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Arch. Elisa Iori