

Proponente: 66.B
Proposta: 2025/476

del 09/06/2025



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1012

del 09/06/2025

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DISTRIBUZIONE DELLA POTENZIALITÀ' EDIFICATORIA FRA LOTTI CONTIGUI AI SENSI DELL'ART.1 COMMA 1 PUNTO B) DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E PER LA COSTITUZIONE DI SERVITÙ' DI USO PUBBLICO SU AREA DESTINATA A PARCHEGGI DI USO PUBBLICO IN VIA DELLA CANALINA.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 178 del 07.10.2021 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 79 del 23.05.2022 il Piano Urbanistico Generale è stato adottato ai sensi dell'art. 46 comma 1 della L.R. n. 24/2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID.n. 91 del 08.05.2023 il Piano Urbanistico Generale è stato approvato ai sensi dell'art. 46 comma 6 della L.R. n. 24/2017;
- a seguito di pubblicazione di avviso in data 21.06.2023 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna - parte seconda - n. 164, il Piano Urbanistico Generale è entrato in vigore.

Dato atto che:

- in data 13.07.2023 è stata presentata una richiesta di valutazione preventiva in atti al PG.n. 181392/2023 riguardante la demolizione di fabbricato esistente e nuova costruzione di complesso edilizio posto in un lotto all'intersezione Via della Canalina, Via Tarabusi, censito all'epoca al foglio 180 mappali 11,424,425,443,444 , rilasciata in data 02.11.2023 con pec PG.257043 accogliendo la soluzione planimetrica denominata "E" allegata all'atto;
- in data 16.11.2023 è stata presentata la CILA PG.n. 273115/2023 per la demolizione del fabbricato esistente da parte della società IMMOBILIARE 2001 SRL, con sede in Villa Minozzo (RE) Via F.lli Cervi 8, P.IVA :01934810357 per il tramite dell'arch. Giorgio Adelmo Bertani;
- successivamente, in data 28.11.2023 è stato presentato da parte della medesima società, il permesso di costruire PG n. 281151 per la realizzazione di una palazzina residenziale a 3 piani con 8 unità abitative contemplante anche il pre- progetto per la futura realizzazione di altre 3 unità abitative in un ulteriore fabbricato insistente sul lotto di intervento; il permesso di costruire riguardante il primo stralcio attuativo del lotto individuato al foglio 180 mappali 11,424,425,443,444 è stato determinato in data 28/12/2023 e notificato con pec PG.n.25424 del 26/01/2024 al richiedente;
- sul progetto è stato acquisito il parere favorevole del servizio Mobilità in atti al PG.n.297090 del 14/12/2023 che nel rilevare che tutta l'accessibilità dell'intervento avverrà da Via Tarabusi sulla quale si posizioneranno sia i parcheggi di uso pubblico che quelli privati ha dettato alcune prescrizioni, tra le quali, quella di non acquisire gratuitamente le aree destinate a tal scopo ma di costituire su di essa , servitù di uso pubblico;

Rilevato che:

- in data 12.03 2025 è stata presentata una Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

in variante al precedente permesso di costruire acquisita agli atti al PG.n.66272 come successivamente integrata in data 10/04/2025 con pec PG.n.98310;

- l'area di intervento (comprensiva dei due lotti A e B) costituita ora dalle particelle 445-447-451 a seguito di frazionamento del 11.03.2025 e ha una superficie fondiaria complessiva di mq.2.464 con volume totale pari a 2.956,59 derivante dalla destinazione urbanistica del lotto a "tessuti urbani a densità medio-bassa (A3) di cui all'art.10.3 degli Indirizzi disciplinari (SQ_D.1) del PUG. all'interno del sistema dell'abitare;

- il progetto unitario così come configurato nella valutazione preventiva PG.n. 181392/2023 e nel permesso di costruire PG.n. 281151/2023 e nella SCIA PG.n.66272 , prevede conformemente all'art. 1, comma 1, lettera D, punti da 1 a 5 del Capo B, parte prima del vigente Regolamento Edilizio la distribuzione della capacità edificatoria tra i due lotti di intervento e precisamente 2.059,83 mc con tipologia a palazzina su tre piani e altana, lotto A_ oggetto del PDC in atti al PG.n. 281151/2023 e 896,76 mc con tipologia a villette su unico livello, lotto B, oggetto di futuro titolo abilitativo edilizio;

- inoltre in analogia all'art.11. Comma 2 CAPO C. Disposizioni e normativa di carattere comunale avente incidenza sugli usi e sull'attività edilizia parte prima del vigente ReD è prevista la deroga alla distanza minima dal confine nord delle costruzioni monopiano residenziali nel rispetto della distanza superiore a ml 10 tra le fronti prospicienti (villette lotto B e palazzina lotto A) .

- infine come richiesto dal servizio Mobilità, la convenzione prevede altresì a carico del soggetto attuatore la costituzione di servitù di uso pubblico sull'area destinata a parcheggi P2 - privati di uso pubblico su parte di Via Tarabusi sulla particella 451 del foglio 180 come da planimetria allegata (All. 1) a seguito del tipo di frazionamento del 11.03.2025 RE, al servizio dei fabbricati residenziali.

- con parere della UOC Pianificazione Urbana del 05.05.2025,esaminate l'asseverazione, la documentazione e le integrazioni pervenute, si è attestato l'esito positivo del calcolo dell'indice RIE che verrà puntualmente verificato la corrispondenza di quanto realizzato al RIE di progetto dichiarato nell'ambito dei controlli conseguenti alla presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità;

Rilevato che:

- come anche confermato dal tecnico istruttore UOC Attività edilizia ambito 2 nel proprio parere del 26.05.2025 nel portale Archiweb, è consentita la distribuzione della capacità edificatoria tra i terreni sopracitati ai sensi dall'art.1 comma 1 lettera D, Capo B ai Capi I, II e III della Parte Prima del vigente Regolamento Edilizio e come da schema di convenzione allegato.

Dato atto infine che:

- in merito alla documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e s.m., in data

05.03.2024 PG.n.58301 è stata richiesta informativa antimafia aggiornata tramite portale UAL e successivamente integrata con PG.n.191253_ n.39488 del 29.02.2024 portale Eunomia;

Ritenuto dunque che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente provvedimento consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000"

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;
- il presente provvedimento non necessita del visto di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- in relazione al contenuto del presente provvedimento, sono state attuate in via preventiva le misure previste dall'aggiornamento PTPC 2022-2024 del Comune di Reggio Emilia, approvato con deliberazione di Giunta ID. n. 33 del 03.03.2022.

Visti gli elaborati allegati al PDC PG.n. 281151/2023 e alla SCIA PG.n.66272/2025 come successivamente integrati;

Richiamato l'atto P.G. n. 28555 del 31.01.2025, 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 Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata;

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- l'art. 59 del vigente Statuto Comunale;
- gli art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi.

DETERMINA

1) di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, l'allegato schema di convenzione (all.A), quale parte integrante dell'atto, per la

distribuzione di capacità edificatoria tra lotti A E B residenziali posti in via della Canalina, angolo via A.Tarabusi, come risulta dal progetto edilizio di cui al permesso di costruire PG.n.281151/2023 e successiva SCIA di variante in atti al PG.n. 66272 del 12.0.2025 da approvarsi tra il legale rappresentante del Comune di Reggio Emilia come in premessa identificato, il legale rappresentante di IMMOBILIARE 2001 SRL, con sede in Villa Minozzo (RE) Via F.Ili Cervi 8, P.IVA :01934810357;

2) di dare atto che, in sede di stipula della 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) Si attesta che non sussistono in capo alla sottoscritta dirigente situazioni di conflitto d'interesse nell'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/1990.

LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Arch. Elisa Iori

