

**Proponente: 66.B**  
**Proposta: 2025/720**  
**del 06/08/2025**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 1434**  
**del 07/08/2025**

**PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

**Dirigente: IORI Arch. Elisa**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE DEL PRE – PROGETTO DI MODIFICA DEGLI ELABORATI INERENTI LA VARIANTE AL PUA DENOMINATO AP-8\_AP-21 DAL PRG 2001 LOCALIZZATO NELLA FRAZIONE DI GAVASSA IN ATTI AL PG. N.182460 DEL 11/07/2025 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE IN ATTI AL PG. N.191133 DEL 23/07/2025.

## LA DIRIGENTE DI SERVIZIO

### Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n.3308/54 del 02/03/2009, pubblicata sul BURER n. 59 del 08/04/2009, è stato approvato il progetto di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata (PUA) sull'area denominata Ap-8 e Ap-21 in variante al PRG 2001, escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica come deliberato dalla Giunta della Provincia di Reggio Emilia con delibera n. 280 del 07/10/2008;
- i soggetti attuatori, SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA SRL, e la Società AGA SRL, per quanto di competenza, hanno stipulato la convenzione a scopo edificatorio del piano, a ministero Notaio Dott. Manghi Maura in data 21/04/2016 con atto notarile (Rep.n°80578 - Racc. n.12957) registrato a Reggio Emilia il 16/05/2016 al n.6803 Serie 1T;
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n. 20 del 07/02/2019 è stata approvata la variante al suddetto piano urbanistico la cui relativa convenzione è stata stipulata tra il Comune di Re e il soggetto attuatore SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA SRL in data 25/02/2019 a Ministero Notaio dr.ssa Maura Manghi (Rep. n° 81548), registrata a Reggio Emilia il 19/03/2019 serie 1T n.4205 e ivi trascritta in data 20/03/2019 al n.6069 RP e 4124 RG, sostituendo in toto la precedente convenzione del 2016;
- ai sensi dell'art.22 della convenzione urbanistica sopra citata del 25/02/2019 è stato rilasciato in data 27/02/2019, il permesso di costruire P.G. n. 37796 del 18/04/2017 per la realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria del piano in argomento e successivamente in data 27/02/2019 è stato rilasciato il permesso di costruire PG.n.17934 del 01/02/2019 per la realizzazione del secondo e terzo stralcio e successivamente in data 29/12/2023 con PG.n.2023/310956 la variante al predetto progetto esecutivo;
- tali opere sono state collaudate in data 11/12/2024 come da certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria in atti al PG.n. 310763 e successivamente, in data 21/02/2025 agli Atti PG. n.2025/46929, è stato redatto anche il collaudo del verde pubblico ed effettuata la relativa presa in carico da parte del Comune;
- il PUA AP8-AP21 e relativa convenzione aveva una sua scadenza naturale al 02/03/2019, che non è stata oggetto di proroghe a seguito dell'entrata in vigore delle diverse normative nazionali succedutesi nel tempo;
- il PUG vigente classifica l'area come Tessuto in corso di completamento con opere di urbanizzazione non collaudate assoggettato all'Art.13.2.2 degli Indirizzi Disciplinari del PUG (Elaborato SQ\_D.1);
- essendo state nel frattempo collaudate le opere, comprensive del Verde Pubblico, ma non nella tempistica di validità della convenzione a scopo edificatorio, e quindi a PUA scaduto, continua a trovare applicazione l'articolo degli Indirizzi Disciplinari del PUG (SQ\_D.1) Art. 13.2.2 Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR

24/2017 con opere di urbanizzazione non collaudate che prevede nella Disciplina delle trasformazioni diffuse\_ IED (P) Funzioni Usi e Interventi quanto segue:

- *“Entro tre anni dalla data di approvazione del PUG, ovvero entro tre anni dalla data di scadenza del PUA se successiva, è possibile presentare una SCIA per il completamento delle opere di urbanizzazione. Ad ultimazione, collaudo e avvenuta cessione gratuita di tali opere è ammesso il completamento dei lotti residui in attuazione a quanto previsto dall’art. 32 comma 2, lett. d) della LR 24/2017.”*
- Dal momento che tale condizione è stata ottemperata è possibile assentire il pre-progetto in oggetto.
- le NTA della variante al PUA prevedono all’art.10 che preliminarmente alla presentazione del Permesso di Costruire su lotti che prevedano le modifiche consentite dalle Norme ed in particolare le variazioni dell’identificazione/distribuzione/perimetro delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale, debba essere redatto un pre-progetto allo scopo di garantirne la complessiva coerenza, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG e della variante al PUA;
- tale pre-progetto deve 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.

**Premesso inoltre che:**

- in data 11/07/2025 con P.G. n. 182460 è stata presentata dalla Società AGRICOLA GAVASSA SRL, con sede in Modena (MO), via Marcello Finzi n. 597, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena: 02364050365, la richiesta di parere relativa al pre-progetto relativo al Sub-Comparto 2, costituito dai lotti 2A, 2B ai fini della progettazione e realizzazione dei nuovi edifici da realizzare, introducendo alcune delle modifiche consentite dalla NTA del PUA;
- dalla relazione tecnica allegata all’istanza si evince che durante lo sviluppo della progettazione edilizia degli edifici industriali, edificio 2A ed edificio 2B, verrà apportata una modifica al perimetro delle aree di SE e Ve all’interno del sub-comparto 2 con conseguente riorganizzazione della tripartizione. La riorganizzazione dei nuovi perimetri di SE e Ve è consentita in quanto regolamentata dall’art.10 delle NTA del PUA approvato, purché venga consegnato un pre-progetto di sub-comparto;
- con PG. n. 191133/2025 l’istanza in oggetto è stata integrata di ulteriori elaborati a maggiore esplicitazione di quelli precedentemente protocollati;
- in data 24/07/2025 il tecnico incaricato del Servizio Pianificazione Urbanistica ha espresso il proprio parere favorevole in relazione alla conformità alla variante al PUA approvata, alle seguenti condizioni da ottemperare in sede di progettazione esecutiva:
  - verificare la permeabilità complessiva del sub-comparto 2, escludendo dal conteggio delle aree permeabili del Ve le superfici occupate dagli impianti;

- la quantificazione della permeabilità dovrà ricomprendere tutte le strade e le aree a P1 individuate nel Ve e indicare la percentuale di permeabilità per ogni singola superficie (strade, corselli, posti auto etc...);
- riverificare la quantità di strade e parcheggi in Ve secondo quanto consentito dalla norme della variante al PUA approvato.
- per quanto riguarda le aree a verde oggetto di mitigazione delle pressioni ambientali connesse alle confinanti strutture per la mobilità (SP113 e SP468R), al fine di ottimizzare l'inserimento paesaggistico e qualificare il fronte dei fabbricati produttivi, deve essere previsto un allestimento adeguato con impianti arborei-arbustivi di specie autoctone con struttura vegetale plurispecifica, sesto d'impianto irregolare e sviluppo verticale pluristratificato, evitando soluzioni costituite da siepi o filari monospecifiche e monofilari ad andamento rettilineo, come da art.8.4 delle NTA della variante.
- 
- Nella medesima data la Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata ha assentito il pre-progetto;
- di conseguenza in data 30/07/2025 è stato acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (verbale n.8) il cui esito è stato: parere favorevole alle condizioni dell'ufficio;

**Dato atto infine che:**

- il presente atto non comporta impegno di spesa, trattandosi di mero atto autorizzativo dell'approvazione del pre-progetto.

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. 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 .

Tutto ciò premesso e considerato, trattandosi di pre-progetto conforme alle prescrizioni delle NTA della variante del Piano Urbanistico Attuativo denominato AP8-AP21 dal PRG 2001,

**APPROVA**

- 1) il pre- progetto in atti PG.n. 182460 del 11/07/2025 e successive integrazioni, riguardante l'attuazione del sub comparto 2 nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo

d'iniziativa privata denominato AP8-AP21 dal PRG 2001, presentato dal soggetto attuatore SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA S.R.L. con sede in Modena (MO), via Marcello Finzi n. 597, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena: 02364050365 , composto dai seguenti elaborati:

1\_Elaborato 01\_Estratto di mappa catastale ed estratto dello strumento urbanistico P.U.G. in scala 1/2000 e 1/5000

2\_Elaborato 02\_PRE-PROGETTO DI SUB-COMPARTO 2 in scala 1/2000

3\_Elaborato 03\_Schema di massima Planimetria Generale con indicazione delle aree permeabili

4\_Elaborato 04\_Schema Profili Longitudinali

5\_Elaborato RT\_Relazione tecnica generale

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

**LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA PRIVATA  
Arch. Elisa Iori**