

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2016/495

del 28/07/2016



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1074

del 28/07/2016

**COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE
RIGENERAZIONE E QUALITA URBANA**

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: MODIFICA DELLA CONVENZIONE RELATIVA A PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO RIGUARDANTE L' AMBITO ASP_N1-20 IN LOCALITA' VILLA BAGNO PER UTILIZZAZIONE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO CONTIGUA ASP2 E CONSEGUENTE STIPULA TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' P.A. S.P.A.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. 5167/70 del 05/04/2011 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;
- con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 9170/52 del 17/03/2014 è stato approvato, sempre ai sensi della medesima legge regionale n. 20/2000, il primo Piano Operativo Comunale (POC), divenuto efficace dopo la pubblicazione sul BURER n. 119 del 23/04/2014;
- la società P.A. S.P.A con sede in Rubiera, via Milano n. 13, Partita IVA 01035950359, azienda leader nel settore meccanico e nella produzione di attrezzature per la pulizia urbana e industriale, è proprietaria di area censita al foglio 248 Mappale n. 608 parte nella zona industriale di Bagno, al confine con Rubiera, in fregio alla ferrovia MI- BO;
- tale ambito definito dal PSC vigente quale "Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001" (ASP_N1-20) è attuabile tramite la programmazione del Piano Operativo Comunale;
- il POC approvato prevede infatti tra i suoi elaborati costitutivi anche le schede degli interventi ammessi in tale strumento urbanistico avente durata quinquennale; rientra fra questi la scheda-norma dell'intervento relativo all'ambito ASP_N1-20 di rilievo comunale ed il relativo atto di accordo ex art.18 L.R.20/2000;
- in data 22 maggio 2014 è stato infatti stipulato tra il Comune di Reggio Emilia e il legale rappresentante della società P.A. S.p.a., Sig. Benetti Alberto, l'atto di accordo ex Art. 18 della L.R.n.20/2000 a ministero Notaio dr.Gianluigi Martini (rep. n. 129712 racc.n. 23658) per disciplinare l'inserimento nel primo POC, dell'intervento relativo all'ambito ASP_N1-20 citato, come previsto dalla relativa scheda POC costituente l'allegato 2) all'Atto di accordo;
- a garanzia degli impegni riportati nell'atto di accordo, il Soggetto attuatore, contestualmente alla stipula dell'Atto di accordo, ha versato in data 20/05/2014, il 20% dei contributi di cui all'articolo 3 comma 6 lett.d), dell'atto medesimo pari a Euro 4.420,00 (Euro quattromilaquattrocentoventi/00) come da partita pendente n. 4638 del

20/05/2014, obbligandosi al versamento del saldo del contributo dovuto per la realizzazione dell'ERS in fase di approvazione del progetto planivolumetrico convenzionato;

- ☐ l'attuazione di tale ambito sede di importanti attività economiche deve avvenire ai sensi dell'art.5.7. NA del PSC e della relativa scheda norma del POC tramite progetto planivolumetrico convenzionato;
- ☐ conseguentemente, con istanza PG.n. 15724 del 23/04/2015 la società P.A. S.p.a., ha inoltrato coerentemente con la scheda norma del POC e le prescrizioni dell'Atto di accordo stipulato, progetto planivolumetrico convenzionato relativo all'area sopraindicata presentando gli elaborati previsti dal RUE per la realizzazione di una dotazione impiantistica consistente in una riserva idrica interrata a servizio dell'impianto antincendio;
- ☐ in data 22/07/2015 con Determina Dirigenziale n. 1007 è stato approvato il progetto planivolumetrico convenzionato ed il relativo schema di convenzione;
- ☐ in data 28/07/2015 è stata conseguentemente stipulata la suddetta convenzione urbanistica con atto Notaio Filippo Arleoni (Rep. N°245 – Racc. n°145 del) fra il Comune di Reggio Emilia e la proprietà sopra identificata per l'attuazione del progetto planivolumetrico convenzionato riguardante l'ambito ASP_N1-20 per la realizzazione del primo stralcio;
- ☐ contestualmente alla stipula della suddetta convenzione, il soggetto attuatore ha provveduto a corrispondere la somma di € 29.970,00 a titolo di monetizzazione dello standard a verde pubblico oltre al saldo del contributo ERS pari a € 17.480,00 come da scheda del POC;
- ☐ la suddetta convenzione attuativa non prevedeva cessioni gratuite al patrimonio comunale di aree destinate ad infrastrutture per l'insediamento;

Dato atto che:

- gli elaborati costitutivi del progetto planivolumetrico convenzionato in data 28/07/2015 erano i seguenti:

- ☐ **Elaborati grafici:**
- ☐ - tav.01 inquadramento urbanistico
- ☐ - tav.02 rilievo plano-altimetrico
- ☐ - tav.03 analisi del contesto paesaggistico
- ☐ - tav.04 potenzialità edificatorie

- ☐ - tav.05 usi
- ☐ - tav.06 planimetria quotata – sezioni quotate
- ☐ - tav.07 piani volumetrico e render foto-realistico
- ☐ - tav.08 progetto del verde – opere extra comparto
- ☐ - tav.09 reti fognarie
- ☐ **Elaborati tecnici**
- ☐ R01 - relazione illustrativa
- ☐ R02 -relazione finanziaria
- ☐ R03 -relazione fotografica
- ☐ R04 -norme tecniche di attuazione del PPC
- ☐ R05 -scheda tecnica asseverata
- ☐ R06 -schema di convenzione urbanistica
- ☐ R07 -valutazione acustica
- ☐ R08 -relazione geologica e sismica
- ☐ R09 -verifica preventiva dell'interesse archeologico
- ☐ R10 -rapporto di compatibilità ambientale – Carbon zero
- ☐ R11 -relazione di sostenibilità
- ☐ R12 - relazione agro-vegetazionale
- ☐ relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005

Rilevato inoltre che:

- ☐ l'ambito ASP_N1-20 è in continuità con l'ambito Asp2 censito al foglio 248 mappale 465 (parte), adiacente allo stesso e di proprietà della medesima società P.A. S.p.a. ed è assoggettato alla scheda speciale n.6 di cui all'art.4.4.3. delle NA del RUE che prevede che l'attuazione dell'intervento consentito dal Rue su tale area sia, subordinato alla stipula di specifica convenzione per la cessione gratuita di un'area di 6.535 mq di SF a Baragalla destinata dal RUE adottato a funzioni di cui all'art. 3.1.2 "attrezzature e spazi collettivi";
- ☐ tale cessione gratuita si è perfezionata in data 20/06/2012 con atto a ministero Notaio G.Corradi rep.94937, racc. con il quale l'Amministrazione comunale ha acquisito l'area censita al foglio 211 ai mappali 1205 e 677;

Considerato inoltre che:

- coerentemente alla convenzione stipulata in data 25/07/2015 ed al progetto planivolumetrico in atti al PG.n.15724/2015, la società PA S.p.a ha inoltrato la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in atti al PG. n. 31334/2015, per la realizzazione della sopracitata riserva idrica interrata a servizio dell'impianto antincendio con allegata autorizzazione paesaggistica n°15722/15 di PG del 01/07/2015; tale SCIA conforme alle norme edilizie vigenti è stata assentita in data 26/10/2015 come risulta dal parere del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana;

- la medesima società ha presentato poi con istanza PG. n. 20592/2016 una variante al Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC), per completare il proprio programma di sviluppo industriale e ampliare l'insediamento produttivo esistente sull' ASP N1-20 tramite una progettazione unitaria su entrambi gli ambiti e quindi sull'intero comparto produttivo costituito dai appunto da due lotti, l'uno classificato urbanisticamente come ASP_N1-20 e l'altro come Asp2, che consenta, ai sensi dell'art. 1.4.4, comma 4 delle vigenti Norme d'Attuazione del RUE, di utilizzare quota parte della capacità edificatoria del lotto contiguo Asp2 che presenta una capacità edificatoria residua pari a 1.146,84 mq di SC, come dimostrato dal Permesso di Costruire n. 18951/2011 del 29/06/2012 per ampliare gli edifici esistenti sul lotto ASP_N1-20;

- la variante proposta consente dunque una progettazione unitaria dei due lotti e attiene unicamente a limitate modifiche planimetriche del fabbricato esistente sull'area di Superficie edificabile pavimentata già prevista dal progetto approvato di cui al PG. 15724 del 23/04/2015 al fine di soddisfare il fabbisogno di superficie utile compatibile nello stabilimento;

- gli interventi sui due ambiti ASP_N1 e Asp2 come previsto dalla scheda di POC devono essere coordinati dal punto di vista architettonico, con particolare riferimento a dimensioni e caratteristiche di materiali e finiture, allo scopo di conferire unitarietà all'ambito ed all'intero complesso edilizio;

Dato atto che:

- il Responsabile A.P. Attività edilizia sul territorio_Ambito 1 ha istruito la pratica e con proprio referto del 29/04/2016 in calce all'istanza PG.n. 20592/2016 ha rilevato tra l'altro, quanto segue:

“Trattasi della richiesta di variante al PPC della ditta PA riguardante un'area produttiva inserita in POC e denominata ASP_N1-20 posta in località Villa Bagno. Con la variante si propone di utilizzare ai sensi dell'art. 1.4.4 delle N.A. del RUE all'interno del perimetro del PPC una quota di potenzialità edificatoria, non utilizzata , riconosciuta dal RUE ad un'area contigua della stessa proprietà che il RUE classifica come ambito ASP- 2 al fine di proporre un intervento unitario che coinvolge l'intero ambito produttivo.

LA Sc che viene ridistribuita all'interno del comparto (composto dalla porzione ASP N1-20 e dalla porzione Asp2) è pari a circa mq. 1146, mentre le dotazioni di verde, parcheggi privati e permeabilità rimangono verificate nei singoli comparti.

La SVP è già stata monetizzata in sede di stipula della precedente convenzione , mentre con la presente variante dovranno essere monetizzati i parcheggi di uso pubblico p2 sia dell'area ASP N1-20 per mq. 340 che dell'area Asp2 per mq. 114,68, essendo il comparto accessibile da viabilità veicolare posta in un altro Comune.

La nuova Sc viene posizionata in parte all'interno dell'ampliamento già previsto dal PPC approvato (tamponando parzialmente una tettoia di collegamento) e in parte allargando di circa di 2 mt lineari la larghezza della nuova edificazione. Per quanto attiene i costi derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 si fa presente che la dotazione dei parcheggi pubblici di tipo P2 generata dall'intervento di cui all'ambito ASP-N1.20 è pari a mq. 340 mentre quelli generati dalla superficie residua sull'ambito ASP-2 sono pari a mq. 114,68 e pertanto effettuati i dovuti conteggi dal parte del Responsabile A.P. Attività edilizia sul territorio_Ambito 1 risulta che :

La dotazione dei P2 che compete all' ASP_N1-20 = è pari a mq. 340 x € 146,00 x 0.60 = costo dell'area € 28.500,00 oltre al costo di realizzazione dei parcheggi pari a 110 €/mq = mq. 340 x 110= € 37.400,00 per un totale di € 65.960,00.

La dotazione dei P2 che compete all' Asp-2 = è pari a mq. 114,68 x € 140,00 x 0.60 = costo dell'area € 9.633,12, oltre al costo di realizzazione dei parcheggi pari a 110 €/mq = mq. 114,68 x 110= per un totale di € 22.247,92.

per un totale complessivo di parcheggi di tipo P2 da monetizzare pari a € 88.207,92 (ottantamila duecentosette/92). La monetizzazione è consentita ai sensi della Deliberazione C.C. 10428/71 del 24/05/2002, paragrafo A1) lettera a) non essendoci contiguità tra superficie fondiaria interessata dall'intervento di nuova costruzione e la viabilità pubblica (lotti interclusi) nonché impossibilità di realizzazione di accesso con infrastrutture aventi le caratteristiche della viabilità e dunque risulta impossibile realizzare l'intera dotazione dei parcheggi pubblici.

Considerato inoltre che :

- sul progetto è stata chiesta in data 13/05/2016 il parere alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici essendo l'intervento parzialmente compreso nell'area di tutela paesaggistica di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (fascia dei 150 mt dal cavo Tassarola);*

- in data 28/06/2016 con pec acquisita al PG.n. 49490 è pervenuto il parere favorevole della suindicata Soprintendenza in quanto il progetto di intervento variante a quanto precedentemente autorizzato risulta sostanzialmente compatibile rispetto ai valori paesaggistici del vincolo;*

- in data è pervenuto anche il parere di RFI del 08/06/2016 prot.n,RFI/DPR/DTP/BOING/A0011/P/20001116 di deroga all'art.49 del D.P.R. 753/1980 autorizzando l'ampliamento del fabbricato industriale in argomento in prossimità della linea ferroviaria Bologna Piacenza dal Km. 51+055 al Km 51+188 circa a distanza non inferiore a mt.24,28 dalla più vicina rotaia;*

- inoltre, sono stati presentati ed allegati alla pratica P.G. n. 15724/2015 gli elaborati tecnici relativi alla valutazione del clima acustico, nonché della presenza di reperti archeologici;
Visto il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso nella seduta del 02/05/2016 (verb. n. 8);

Dato atto infine che :

- in data 31/05/2016 con istanza inviata con PEC al PG.n.37803, l'Amministrazione Comunale ha inoltrato richiesta della documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 159/2011 e ai sensi del protocollo d'intesa sottoscritto in data 19/11/2015 P.G.n.55969 tra il Comune di Reggio Emilia e la locale Prefettura, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica.

Ritenuto opportuno e necessario dare attuazione a quanto sopra mediante modifica alla convenzione a suo tempo stipulata per la variante al progetto planivolumetrico convenzionato riguardante l'ambito ASP_N1-20 al fine di utilizzare la capacità edificatoria ai sensi dell'art. 1.4.4 delle N.A. del RUE del comparto Asp2 secondo lo schema allegato alla presente sotto la lettera A);

Precisato che il presente atto non comporta impegno di spesa ma che con successivo provvedimenti dirigenziali verrà accertata la somma riscossa a titolo di monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 , sul pertinente capitolo di bilancio;

Visti:

- ☐ il D.P.R. 380/01;
- ☐ la L.R. 15/2013 e successive modifiche e integrazioni;
- ☐ il Decreto Legislativo n. 30/3/2001 n. 165;
- ☐ l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/00;
- ☐ gli artt. 56-57 del vigente Statuto Comunale;
- ☐ gli artt. 13 e 14 del vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi in ordine ad attribuzioni e compiti della dirigenza, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 22519/267 del 01/12/2010, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato l'atto P.G. n. 21355 del 23/05/2015 con cui il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, ai sensi degli artt. 50 comma 10, 107 e 109, del D.lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 13 – Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi - al fine di garantire la piena funzionalità delle strutture dell'Ente - ha attribuito l'incarico della

responsabilità di direzione del Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana all'arch. Elisa Iori dal 01/06/2015 fino al termine del proprio mandato di Sindaco.

DETERMINA

1. di approvare lo schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia ed il legale rappresentante della società P.A. S.p.a con sede in Rubiera Via Milano n.13 (P. IVA: 01035950359) allegato alla presente sotto la lettera A) per la variante al progetto planivolumetrico convenzionato relativo all'area classificata come ambito ASP_N1-20 dal vigente Piano Operativo Comunale e posto in località Villa Bagno - Via Milano per l'utilizzo ai sensi dell'art.1.4.4 comma 4 del RUE della potenzialità edificatoria al lotto contiguo Asp2;
2. di dare atto che a seguito della richiesta di variante al progetto planivolumetrico convenzionato tutti gli elaborati allegati al PPC sono stati aggiornati in data 22/03/2016 e modificati a seguito della suddetta richiesta di variante, con la precisazione che i contenuti dell'elaborato R12 "relazione agro-vegetazionale" sono rimasti invariati :

Elaborati grafici:

- tav.01 inquadramento urbanistico
- tav.02 rilievo plano-altimetrico
- tav.03 analisi del contesto paesaggistico
- tav.04 potenzialità edificatorie
- tav.05 usi
- tav.06 planimetria quotata – sezioni quotate
- tav.07 piani volumetrico e render foto-realistico
- tav.08 progetto del verde – opere extra comparto
- tav.09 reti fognarie

Elaborati tecnici

- R01 - relazione illustrativa
- R02 -relazione finanziaria
- R03 -relazione fotografica
- R04 -norme tecniche di attuazione del PPC
- R05 -scheda tecnica asseverata
- R06 -schema di convenzione urbanistica
- R07 -valutazione acustica
- R08 -relazione geologica e sismica
- R09 -verifica preventiva dell'interesse archeologico
- R10 -rapporto di compatibilità ambientale — Carbon zero
- R11 -relazione di sostenibilità
- R12 - relazione agro-vegetazionale
- relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005

3. 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;

4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
5. di trasmettere il presente atto ai diversi Servizi Comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.
6. Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.