

Settore: CI
Proponente: 66.A
Proposta: 2015/163

del 22/07/2015

Classifica:



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 1007

del 22/07/2015

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

Dirigente: IORI Arch. Elisa

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI REGGIO EMILIA E LA SOCIETA' P.A. S.P.A RELATIVA A PROGETTO PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO PER AREA CLASSIFICATA DAL POC QUALE AMBITO ASP_N1-20 IN LOCALITA' VILLA BAGNO.

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;
- il POC prevede tra i suoi elaborati costitutivi anche le schede degli interventi ammessi in tale strumento urbanistico avente durata quinquennale ed il particolare, la scheda-norma dell'intervento relativo all'ambito ASP_N1-20 di rilievo comunale, definito dal PSC vigente quale "Ambito potenzialmente urbanizzabile a conferma di previsioni di aree edificabili per attività produttive già contenute nel PRG 2001", posto nella zona industriale di Bagno, al confine con Rubiera, in fregio alla ferrovia MI- BO, su area censita al NCEU al fg. 248 Mappale n. 608. Lo stesso è in continuità con l'ambito ASP2 adiacente allo stesso e appartenente alla medesima proprietà ed è assoggettato alla scheda speciale 6 di cui all'art.4.34.3. delle NA del RUE;
- tale ambito si identifica come area mista secondaria e terziaria, da trasformare per esigenze di ampliamento, sviluppo, ricollocazione di attività economiche già in essere (art.5.7. NA del PSC) . Il suddetto ambito deve attuarsi mediante progetto planivolumetrico convenzionato come previsto dalla relativa scheda norma del POC e dal 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., con sede in Rubiera, via Milano n. 13, Partita IVA 01035950359, in persona del Legale Rappresentante Sig. Benetti Alberto, proprietaria delle aree come sopra censite, 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 sopracitato;
- 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;

Dato atto che:

- con istanza PG.n. 15724 del 21/04/2015 la società P.A. S.p.a., ha pertanto inoltrato progetto progetto planivolumetrico convenzionato relativo all'area sopraindicata presentando gli elaborati previsti dal RUE per l'ampliamento del fabbricato esistente e per la realizzazione di una dotazione impiantistica consistente in una riserva idrica interrata a servizio dell'impianto antincendio, così come previsto anche dalla scheda norma del POC;
- il progetto planivolumetrico proposto prevede l'attuazione in due stralci di cui il primo riguarda la realizzazione di una dotazione impiantistica consistente in una riserva idrica interrata a servizio dell'impianto antincendio, ed il secondo l'ampliamento del fabbricato produttivo sede della Ditta PA S.p.a., azienda leader nel settore meccanico e nella produzione di attrezzature per la pulizia urbana e industriale. Gli interventi sui due ambiti ASP_N1 e ASP2-20 dovranno pertanto 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;
- gli elaborati costitutivi del progetto planivolumetrico convenzionato sono 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

Considerato che:

- il Responsabile dell'Unità Territoriale Zona 2 sud, trattandosi di P.P.C. ha istruito la pratica chiedendo il parere del servizio Rigenerazione e Qualità Urbana che, con proprio referto del 11/05/2015 in calce all'istanza PG.n. 15724/2015 ha rilevato tra l'altro, quanto segue:

“La progettazione dell'ambito è sostanzialmente coerente con le indicazioni dell'elaborato PO.4.1 del POC. Con specifico riferimento alla ripartizione funzionale delle aree, si prende atto che non è più prevista la realizzazione di parcheggi sul lato ovest del comparto, tra fabbricato in ampliamento e zona destinata a Verde ecologico, in conformità con l'art. 10 c. 5 delle nta del POC. Si richiamano inoltre le considerazioni di cui al successivo punto “Dotazioni pubbliche” relative alla monetizzazione dei parcheggi P2. Per quanto attiene gli usi, potenzialità edificatorie, standard e parametri urbanistici, i dati di progetto coincidono con le indicazioni dell'elaborato PO.4.1 del POC. Il progetto prevede la monetizzazione della superficie SVp (trasformata in Ve con Ip 100%) e dei parcheggi P2 (trattasi di aree accessibili da spazi cortilivi privati esistenti, a loro volta serviti da viabilità posta nel Comune di Rubiera), mentre è contemplato il contributo destinato ad Edilizia Residenziale Sociale pari ad € 22.100,00. Per quanto attiene la Sostenibilità ambientale l'intervento deve rispettare i requisiti prescritti dall'elaborato PO.4.1 del POC in materia di opere di sostenibilità ambientale. In particolare la scheda norma di POC prescrive di non realizzare locali seminterrati o interrati a causa della superficialità della falda, condizione confermata dalla Relazione geologica e sismica, in cui la profondità della falda viene individuata in circa 1,5 m, e dagli scavi effettuati ai fini archeologici, in cui si evidenzia terreno saturo d'acqua a tale profondità rispetto al piano campagna. Inoltre, pur non trattandosi di locali destinati direttamente alla funzione produttiva principale dell'edificio, si ritiene necessaria l'integrazione degli elaborati rispetto alla compatibilità di tale vasca a fini antincendio, così come proposta, con le caratteristiche idrogeologiche dell'area, o che vengano valutate eventuali soluzioni alternative. In particolare, ove la Relazione geologica sostiene che “non sono comunque previsti sotterranei” è opportuno vengano opportunamente considerate la vasca e le condizioni attuative per la medesima, in materia geotecnica (fondazioni e consolidamenti necessari), ed inoltre che vengano attentamente valutate, su un ambito adeguatamente ampliato rispetto a quello oggetto di intervento, le eventuali ripercussioni della realizzazione di tale manufatto sugli equilibri della falda, anche in considerazione della prossimità di insediamenti residenziali.”

Infine, con riferimento al progetto del verde, si specifica che, nell'area in cui verrà realizzato l'invaso per laminare le acque, dovranno essere piantumate esclusivamente specie igrofile che possano sopportare ristagno idrico e parziale sommersione, come Populus spp, Salix spp. e Alnus glutinosa.

Considerato inoltre che :

- sul progetto in argomento il responsabile dell'Unità Territoriale competente ha chiesto in data 28/05/2015 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 10/06/2015 è pervenuto il parere favorevole della suindicata Soprintendenza a condizione che per le fasi successive dell'intervento si osservino le disposizioni di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;
 - il richiedente il progetto planivolumetrico convenzionato ha presentato in data 01/05/2015 integrazione alla relazione geologica così come richiesto dal servizio Rigenerazione e Qualità Urbana;
 - inoltre sono stati presentati ed allegati alla pratica PG. n. 15724/2015 gli elaborati tecnici relativi alla valutazione del clima acustico, nonché della presenza di reperti archeologici;
 - che per quanto attiene i costi derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 verranno meglio quantificati in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi;
- Visto il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio ha espresso nella seduta del 13/05/2015 (verb. n. 8) ;

Rilevato:

- che la convenzione relativa al progetto planivolumetrico convenzionato dovrà disciplinare i seguenti aspetti:
 - monetizzazione dello standard a verde pubblico quantificato dal tecnico responsabile dell'Unità Territoriale 2 in € 29.970,00 , oltre ad € 21.900,00 a titolo di contributo ERS da cui va detratto quanto già versato in data 20/05/2015;
 - nell'ambito della convenzione attuativa non sono previste cessioni gratuite al patrimonio comunale;

Ritenuto opportuno e necessario dare attuazione a quanto sopra mediante approvazione di apposito schema di convenzione da stipularsi fra il Comune di Reggio Emilia e la proprietà sopra identificata, per l'attuazione del progetto planivolumetrico convenzionato riguardante l'ambito ASP_N1-20;

Precisato che il presente atto non comporta impegno di spesa ma che con successivi provvedimenti dirigenziali verrà accertata la somma riscossa a titolo di contributo ERS e monetizzazione del verde pubblico, sui pertinenti capitoli 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 realizzazione del 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;
2. 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;

3. di trasmettere il presente atto ai diversi Servizi Comunali interessati per i successivi adempimenti di competenza.
4. di dichiarare la presente determinazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 , del D.lgs. 18.08.2000 del TUEL stante l'urgenza di stipulare la convenzione di cui al precedente punto1).