

**IL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA  
(CUAV-RE)**

composto da:

- arch. Anna Campeol, che presiede il comitato in qualità di rappresentante unico della Provincia di Reggio Emilia, a ciò nominata con atto di delega del Presidente della Provincia del 05/10/2020;

- arch. Roberto Gabrielli, quale rappresentante unico della Regione Emilia Romagna, a ciò nominato con atto del Direttore generale Cura del territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia Romagna prot. 667969 del 06/11/2018;

- l'assessore Chiara Lanzoni, in qualità di rappresentante unico del Comune di Guastalla, a ciò designato con Deliberazione di giunta del 18/09/2018;

si è riunito in data 12 ottobre 2020, in modalità di video-conferenza, per esprimere il parere previsto dall'art. 38 comma 10 della L.R. 24/2017.

Visti:

- la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" articoli 46 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 954/2018;

- il Decreto del Presidente n. 224/2018 recante "Legge regionale 24/2017 articolo 47 - istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia (CUAVRE)";

- il disciplinare sul funzionamento del CUAV-RE allegato al suddetto decreto;

- il Decreto del Presidente n. 196/2019 recante "Integrazione al decreto del presidente n. 224 del 18/09/2018, legge regionale n. 24/2017, art. 47, istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta della provincia di Reggio Emilia (CUAV-RE)";

- il Decreto del Presidente n. 29/2019 recante "Costituzione della Struttura Tecnica Operativa a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta di cui alla L.r. n. 24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i) e adempimenti organizzativi per la trasparenza di cui alla D.G.R. n. 954 del 25.06.2018 delle attività del Comitato Urbanistico di Area Vasta"

Preso atto:

che il Comune di Guastalla con Deliberazione di Giunta Regionale n. 54/2020 si è espresso positivamente sulla proposta di Accordo Operativo **per ristrutturazione fabbricato ad uso produttivo con cambio d'uso residenziale per realizzazione edificio condominiale in Comune di Guastalla**, presentata il 26/03/2020, ai sensi dell'art. 4 c.1 della L.R. 24/2017 a seguito della Deliberazione di Indirizzo di Consiglio Comunale n. 20 del 7/06/2018;

che la proposta di Accordo Operativo interessa un'area situata nel centro abitato della località Pieve in un contesto urbanizzato caratterizzato da edifici residenziali; l'area è attualmente interessata da un complesso edilizio di tipo artigianale inutilizzato risalente alla metà degli anni '50 che occupa quasi completamente la superficie fondiaria del lotto pari a 831,70 mq; l'area è classificata dal PSC/RUE vigente in zona "AR1b - Subambito B". L'intervento di rifunionalizzazione prevede la demolizione del fabbricato esistente e la nuova costruzione di un edificio a destinazione residenziale a tre piani fuori terra con 8 alloggi, arretrato rispetto la sede stradale per la collocazione della quota di parcheggi pubblici e privati e con una riduzione significativa della superficie coperta (-40% circa). Si prevede la monetizzazione delle aree a verde pubblico e delle aree di cessione non reperibili all'interno del lotto;

che la proposta di Accordo Operativo in oggetto è stata trasmessa alla Provincia di Reggio Emilia in data 6/07/2020 prot. 15754 e successivamente da questa trasmessa a tutti i componenti del CUAV in data 8/07/2020, prot. 15979;

Dato atto che:

a seguito dell'esame della documentazione trasmessa, non ricevendo ulteriori segnalazioni dal parte dei componenti della Struttura tecnica operativa la Provincia ha provveduto ad inviare richiesta di integrazioni in data 20/07/2020, prot. 16800. In particolare richiedendo di integrare la documentazione con:

- 1) il progetto urbano redatto ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. a) della L.R. 24/2017 nel quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare;
- 2) una chiara esplicitazione degli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato (in coerenza con quanto richiesto dal PSC - scheda AR.1b) e un conseguente chiaro cronoprogramma degli interventi e delle garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, elementi tutti essenziali ai fini della validità dell'atto (art. 38, comma 3 lett. b);
- 3) relativamente alla relazione economico finanziaria, gli oneri derivanti dagli impegni di cui sopra e le idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione dell'intervento di trasformazione urbanistica (art. 38, comma 3 lett. c);

Si chiedeva, inoltre, di chiarire quanto asserito all'art. 2 della bozza di accordo operativo /convenzione urbanistica ove si esplicita che l'accordo ha valore ed effetti di permesso di

costruire convenzionato, mentre in altre parti si richiama la necessità di procedere al successivo rilascio dei titoli abilitativi edilizi;

che la proposta di Accordo Operativo è stata conseguentemente integrata e sono stati forniti i chiarimenti escludendo che l'Accordo assuma valore ed effetti di permesso di costruire, (lettera Provincia di RE, prot. 20940 del 7/09/2020).

Dato atto, infine:

che durante il periodo di deposito (avviso sul BURERT n. 73 del 18/03/2020) non sono pervenute osservazioni (lettera Provincia di RE, prot. 20940 del 7/09/2020).

che la documentazione trasmessa e in ultimo integrata in data 7/09/2020 per l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale del CUAV è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato 1: Documentazione catastale

Elaborato 2: Relazione Tecnica dell'intervento;

Elaborato 3: Relazione fotografica stato di fatto;

Elaborato 4: Assetto Urbanistico-Edilizio STATO DI FATTO;

Elaborato 5: Assetto Urbanistico-Edilizio STATO DI PROGETTO;

Elaborato 6: Assetto Urbanistico-Edilizio RAFFRONTO STATO DI FATTO-STATO DI PROGETTO;

Elaborato 7 Rev. 1: Schema planimetrico del comparto e delle reti tecniche di urbanizzazione;

Elaborato 8: Relazione geologica-geotecnica e relazione specialistica sulla sismica;

Elaborato 9 Integrazione: Rappresentazione dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale comprensivo degli interventi di interesse privato e delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare;

Elaborato 10 Integrazione: Cronoprogramma lavori

Integrazione volontaria - Progetto urbano: qualità urbana ed ecologico ambientale dell'intervento

Proposta di Accordo Operativo-convenzione urbanistica

Relazione economico finanziaria e relativi allegati

Documento di Valsat.

Visti i seguenti pareri dei soggetti componenti del CUAV-RE con voto consultivo, pervenuti prima della seduta conclusiva (Allegato 3):

- Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, prot. n. 5613 del 29/07/2020; contributo istruttorio nel quale si rileva che l'area oggetto dell'intervento è posta all'interno dell'agglomerato di Guastalla in zona attualmente servita da acquedotto e fognatura; nel contributo si sottolinea, tra il resto, che la fase attuativa dovrà essere preceduta dalla verifica puntuale, effettuata con il Gestore del Servizio Idrico Integrato (IRETI), della presenza, adeguatezza e

capacità delle infrastrutture esistenti ed eventualmente interferenti del Servizio Idrico Integrato e che dovrà essere acquisito il parere dello stesso Gestore del Servizio Idrico Integrato;

- Terna Rete Italia, Direzione Territoriale Nord Est, prot. n. 48264 del 31/07/2020; comunicazione nella quale si precisa che le opere e gli interventi previsti dal progetto non interferiscono con elettrodotti di proprietà Terna;
- Snam Rete Gas, Centro di Reggio Emilia, prot. n. 147 del 12/08/2020; nota con cui si comunica che le opere ed i lavori previsti dal progetto non interferiscono con impianti di proprietà di Snam Rete Gas;
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Servizio Area Affluenti Po, Sede operativa di Reggio Emilia, prot. n. PC/2020/52284 del 18/09/2020, ad esito favorevole;
- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n. PG/2020/135796 del 22/09/2020, ad esito favorevole condizionato al rispetto di indicazioni di tipo progettuale inerenti in particolare le reti fognarie;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2020/0107462 del 18/09/2020, ad esito favorevole condizionato al rispetto di indicazioni di tipo progettuale e gestionale, tra cui, considerata la previsione di demolire il fabbricato esistente, la necessità di adottare i seguenti provvedimenti:

-l'eventuale presenza di materiali contenenti amianto comporta la presentazione agli Enti competenti del piano di bonifica previsto dal D.lgs n. 81/08 art. 256 titolo IX capo III;

-la rete fognaria ed i pozzetti esistenti dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati;

-la presenza di manufatti o vasche interrato (per lo stoccaggio di olii, idrocarburi, ecc.) comporta la loro rimozione o bonifica ai sensi del D.lgs.152/06;

IRETI, prot. RT016812-2020 del 06/10/2020, parere di fattibilità favorevole;

Visto il parere motivato positivo con condizioni, reso ai sensi di cui all'art. 15, comma 1, del decreto legislativo n. 152 del 2006, dal rappresentante unico della Provincia, acquisito, in data 06/10/2020, il rapporto istruttorio sulla sostenibilità ambientale e territoriale del PUG reso dall'Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna – Struttura Autorizzazioni e Concessioni, ai sensi dell'art. 19, comma della L.R. 24/2017 (Allegato 3);

Visto il parere favorevole con condizioni, in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio reso ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, espresso dal rappresentante unico della Provincia, acquisite, in data 5/10/2020 prot. 23240 le valutazioni della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti della Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, (Allegato 4).

Richiamati i verbali della seduta del 5 ottobre u.s. e della seduta conclusiva nel quale si definiscono condizioni in ordine ai profili sopra elencati (Allegati 1 e 2);

esprime,

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE alle seguenti condizioni:

- che si integrato l' "*art. 5 - Identificazione degli oneri a carico delle proprietà*", dell'Accordo operativo aggiungendo gli oneri per la monetizzazione del verde pubblico in luogo della cessione, la realizzazione di interventi di riqualificazione di un tratto stradale per un importo pari a euro 15.000;
- che sia inserito un nuovo "*art. 5bis*" atto a stabilire l'obbligo di cessione con prezzo calmierato di n. 1 alloggio, per una superficie pari alla quota minima stabilita dal PSC, quantificata secondo la DGR n.20 del 12/03/2009 e a definire le modalità di cessione dello stesso;
- che siano adeguati gli elaborati di progetto recanti la sistemazione delle aree esterne al fine di rispondere alla quota minima di permeabilità stabilita dal PSC pari al 30% della ST;
- che sia infine corretto l' "*art. 7 – Tempistica di attuazione dell'intervento convenzionato all'interno del comparto di che trattasi*" dell'Accordo, evidenziando quale data ultima per la conclusione anche dell'intervento edificatorio privato il 31.12.2023 (3 anni dal rilascio del titolo abilitativo);
- che sia aggiornata, conseguentemente, la relazione economico finanziaria affinché ci sia pieno allineamento tra gli oneri posti a carico del soggetto attuatore indicati nell'Accordo come modificato e il quadro economico;
- che siano rispettate le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale contenute nel parere motivato del rappresentante unico della Provincia e di seguito richiamate:

1) dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di:

- Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio Territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n.

PG/2020/135796 del 22/09/2020, relativamente agli aspetti inerenti il progetto urbanistico-edilizio;

- Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2020/0107462 del 18/09/2020.

- 1) con riferimento alle operazioni di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e "bonifica" dell'area, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti, come peraltro richiamato anche nel sopracitato parere AUSL prot. n. 2020/0107462 del 18/09/2020.

ALLEGATO 1 Verbale seduta del 5 ottobre 2020

ALLEGATO 2 Verbale seduta conclusiva 12 ottobre 2020

ALLEGATO 3 Rapporto istruttorio ARPAE-SAC e pareri soggetti ambientali

ALLEGATO 4 Parere geologico sismico Provincia RE