

**Comitato Urbanistico di Area Vasta**

Provincia di Reggio Emilia

L.R. 24/2017

**seduta del 12 ottobre 2020**

per l'esame del

**Accordo operativo per ristrutturazione fabbricato ad uso produttivo con cambio d'uso residenziale per realizzazione edificio condominiale in Comune di Guastalla.**

Il giorno 12 ottobre 2020 presso la Provincia di Reggio Emilia, piazza Gioberti n. 4, convocato in modalità di video-conferenza con lettera prot. ... del 12/10/2020 si è riunito alle ore 14.30 il Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia al fine di esprimere il proprio parere ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Richiamate la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" - articoli 38 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 954/2018;

e, altresì:

- il Decreto del Presidente n. 224/2018 "Legge regionale 24/2017 articolo 47 - istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia (CUAV-RE)";
- il disciplinare sul funzionamento del CUAV-RE allegato al suddetto decreto;
- il Decreto del Presidente n. 196/2019 "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 "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";

sono presenti i seguenti rappresentanti degli enti componenti necessari del CUAV:

- per la Provincia di Reggio Emilia - in veste di Presidente del CUAV - l' Arch. Anna Campeol con atto di delega del Presidente della Provincia del 05/10/2020;
- per la Regione Emilia Romagna - in qualità di rappresentante unico - l'Arch. Roberto Gabrielli di cui alla comunicazione del Direttore generale cura del territorio e dell'ambiente della Regione Emilia Romagna prot. 667969 del 06/11/2018 acquisita con prot. 41789 del 07/11/2018;

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

sono inoltre presenti, in qualità di esperti istruttori in seno alla Struttura Tecnico Operativa (STO):

- Renzo Pavignani (funzionario provinciale STO)
- Barbara Nerozzi (funzionario regionale STO)
- Silvia Cavallari (funzionario comunale STO).

Tenuto conto che la seduta del 5 ottobre scorso si è conclusa con la richiesta di sospensione da parte del Rappresentante unico del Comune, al fine di verificare più compiutamente gli aspetti di conformità dell'A.O. col PSC e con la delibera di indirizzo del Consiglio comunale sollevati da Regione e Provincia, il Presidente del CUAV dà la parola al Comune per le controdeduzioni e chiarimenti in merito.

Il Rappresentante del Comune premette che l'intervento in esame è inserito nell'ambito AR.1c del PSC denominato "Pieve" per il quale lo strumento urbanistico promuove politiche di riorganizzazione territoriale, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale dello spazio urbano e più precisamente politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale, ponendo come obiettivo il riassetto urbanistico-edilizio anche attraverso modesti interventi di riqualificazione dei tessuti urbanizzati e politiche di riqualificazione diffusa dei tessuti urbani interessati.

Tale intervento si inserisce quindi correttamente all'interno degli obiettivi del PSC, in quanto consentirà di riqualificare un lotto occupato da un fabbricato artigianale da tempo in disuso, con un edificio condominiale, recuperando spazi di sosta e soprattutto riducendo la volumetria costruita a fronte di un incremento della superficie permeabile.

Per quanto riguarda i rilievi sollevati si precisano i seguenti aspetti:

- superficie permeabile: la superficie permeabile verrà incrementata per coprire il 30% della ST prevista dal PSC, sostituendo parte di superficie pavimentata con superficie a verde. Si rileva, inoltre, che la parte pavimentata sarà realizzata mediante autobloccanti filtranti ma per i quali si è prudenzialmente considerata la percentuale di permeabilità pari al 50%;

- valore delle dotazioni e contributo alla riqualificazione: Il valore economico di tali parametri è stato mantenuto invariato rispetto al POC (15.000,00 + 25.680,00), modificando unicamente l'oggetto degli interventi da realizzare. In particolare, si è ritenuto non più attuale la previsione di realizzare un marciapiede su via XXV Aprile, ma si è ritenuto di privilegiare la riqualificazione di alcuni tratti stradali, sui quali verrà modificata la viabilità inserendo dei sensi unici ed individuando così nuovi stalli di sosta. Altro intervento che si è privilegiato è quello relativo alla realizzazione di un primo tratto della nuova dorsale fognaria, intervento previsto in un importante studio idraulico commissionato dal Comune al gestore della rete fognaria. Tali interventi andranno a beneficio dell'intero ambito nel quale si colloca l'intervento. Si provvederà a riguardo ad integrare il testo

dell'Accordo Operativo (art. 5) in quanto riporta solo l'opera fognaria e non la riqualificazione del tratto di strada;

- monetizzazione verde: nel piano economico finanziario e nell'Accordo (art. 5) verrà esplicitato l'impegno alla monetizzazione del verde, che nella scheda di POC era comunque previsto come cessione fuori dall'area di intervento;

- edilizia residenziale sociale: nell'Accordo verrà inserito esplicitamente l'impegno alla cessione con vendita convenzionata di un alloggio che dovrà corrispondere alla quota minima stabilita dal PSC e quantificata secondo la DGR n.20 del 12/03/2009, a tal fine si prevede di inserire un apposito articolo (art. 5 bis) atto a disciplinare le modalità di cessione di tale alloggio;

Si precisa inoltre che per quanto riguarda il quadro economico dell'intervento complessivo, ai ricavi totali verrà aggiunto il parametro relativo al sisma bonus di cui la ditta intende usufruire.

Infine, per quanto riguarda la valorizzazione patrimoniale e le quote del contributo alla qualificazione stabilite dal PSC, si evidenzia che sono stati utilizzati i valori economici approvati con delibera di G.C. n°20 del 12/03/2009 "Approvazione dei criteri per la formazione del primo POC di Guastalla" e che pertanto si ritengono congrue le stime proposte dal soggetto attuatore.

Regione e Provincia prendono atto dei chiarimenti forniti e delle integrazioni proposte agli elaborati dell'Accordo operativo e convengono nella necessità di apportare le modifiche al testo dell'Accordo operativo (ed alla relazione economico finanziaria) come di seguito richiamato:

- integrare l' "*art. 5 - Identificazione degli oneri a carico delle proprietà*", 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;
- inserimento di 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 e quantificata secondo la DGR n.20 del 12/03/2009, e a definire le modalità di cessione dello stesso;
- adeguare la sistemazione delle aree esterne al fine di rispondere alla quota minima di permeabilità stabilita dal PSC pari al 30% della ST;
- correggere l' "*art. 7 – Tempistica di attuazione dell'intervento convenzionato all'interno del comparto di che trattasi*", evidenziando quale data ultima per la conclusione anche dell'intervento edificatorio privato il 31.12.2023 (3 anni dal rilascio del titolo abilitativo);
- aggiornare, 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;

Prende la parola, infine, il rappresentante della Provincia che in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale del piano, acquisito il rapporto istruttorio di ARPAE-SAC trasmesso il 6 ottobre, prot. 23459 (Allegato 3), esprime parere motivato positivo ai sensi

di cui all'art. 15, comma 1, del decreto legislativo n. 152 del 2006 purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- 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.

Si allegano al presente verbale il rapporto istruttorio di ARPAE ed i pareri degli enti competenti in materia ambientale (Allegato 3).

La seduta si conclude alle ore 15.30

Per la Regione Emilia-Romagna  
arch. Roberto Gabrielli

Per la Provincia di Reggio Emilia  
arch. Anna Campeol

Per il Comune di Guastalla  
Chiara Lanzoni