

Comitato Urbanistico di Area Vasta

Provincia di Reggio Emilia

L.R. 24/2017

seduta del 5 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 5 ottobre 2020 presso la Provincia di Reggio Emilia, piazza Gioberti n. 4, convocato in modalità di video-conferenza con lettera prot. 21617 del 15/09/2020 si è riunito alle ore 10.00 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)

Sono infine presenti i seguenti enti con funzioni consultive:

ARPAE (SAC) – Valentina Beltrame, rappresentante
Lorena Franzini (funzionario STO)
ASTPC – Alessio Campisi

In relazione alla proposta di Accordo Operativo per ristrutturazione fabbricato ad uso produttivo con cambio d'uso residenziale, il Presidente del CUAV illustra brevemente l'iter amministrativo. La proposta di Accordo Operativo è stata presentata a seguito della Delibera di indirizzo del Consiglio Comunale n. 20 del 7/06/2018. Tale deliberazione assume le proposte di inserimento in POC di una precedente manifestazione d'interesse dando atto che i criteri approvati per la selezione delle suddette richieste, erano pienamente in linea con gli obiettivi della LR 24/2017.

La proposta di Accordo e gli elaborati costitutivi sono stati trasmessi alla Provincia di Reggio Emilia in data 6/07/2020 prot. 15754 e successivamente da questa trasmessi a tutti i componenti del CUAV in data 8/07/2020, prot. 15979;

successivamente a seguito dell'esame della documentazione trasmessa, non ricevendo ulteriori segnalazioni dal parte dei componenti della Struttura tecnica operativa la Provincia provvedeva a inviare richiesta di integrazioni in data 20/07/2020, prot. 16800. In particolare si richiedeva 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.

Con lettera prot. 20940 del 7/09/2020 la Provincia ha provveduto a trasmettere ai componenti del CUAUV le integrazioni documentali pervenute e la comunicazione di assenza di osservazioni come da comunicazioni del Comune di Guastalla (del 3 e 4 settembre).

Ciò premesso il Presidente lascia la parola al rappresentante del Comune per una breve illustrazione dei contenuti della proposta di Accordo Operativo così come integrata.

L'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 rifunzionalizzazione 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.

Terminata l'illustrazione prendono parola gli enti con funzioni consultive e rispettivamente:

- il rappresentante dell' Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Alessio Campisi il quale illustra i contenuti del parere prot. n. PC/2020/52284 del 18/09/2020 ad esito favorevole;
- il rappresentante di ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, illustra il Rapporto istruttorio in corso di predisposizione per la Provincia ai fini dell'espressione del parere motivato VAS-VALSAT, che non rileva elementi che possano far prevedere effetti negativi significativi sull'ambiente a condizione di osservare specifiche prescrizioni quali in sintesi:

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, 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; nel quale si chiede il 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 oli, idrocarburi, ecc.) comporta la loro rimozione o bonifica ai sensi del D.lgs.152/06

- 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.

Con riguardo al parere dell'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, prot. n. 5613 del 29/07/2020 si evidenzia che questo rimanda alle valutazioni in capo al soggetto gestore (IRETI) il cui parere è in corso di acquisizione (è stato inviato informalmente ed è favorevole senza condizioni). Si provvederà pertanto a trasmettere il rapporto istruttorio acquisite le valutazioni di IRETI.

Prende la parola il Rappresentante unico della Regione, Roberto Gabrielli che, con il supporto del funzionario della STO Barbara Nerozzi, dato atto che l'Accordo Operativo risulta completo degli atti tecnici e amministrativi che lo costituiscono, illustra le valutazioni del Rappresentante Unico Regionale.

In merito agli aspetti di maggior competenza regionale, principalmente rivolti alla verifica di quanto richiesto dall'art.4 della LR 24/2017 sulla piena conformità al PSC, la rispondenza all'interesse pubblico e l'immediata attuazione degli interventi, la proposta appare sostanzialmente condivisibile rilevando quanto segue.

Con riguardo alle dotazioni territoriali e all'interesse pubblico il comma 7 dell'art.36 delle NtA del PSC prevede che gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di dotazioni territoriali in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare. Negli ambiti da riqualificare il valore delle dotazioni definite dal POC non potrà risultare inferiore al 20% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare.

In merito alla rivalutazione del Comune del contributo di sostenibilità e delle dotazioni da

realizzare, rispetto alla Scheda POC 2010-2015 assunta dalla Deliberazione di indirizzo del C.C. 20/2018, si ritiene necessario dare una maggiore evidenza, nella documentazione, alle motivazioni e valutazioni che hanno portato a rivedere l'impegno e a identificare gli oneri a carico della proprietà come definiti dall'art.5 della proposta di Accordo operativo.

Questo in riferimento sia a quanto previsto dall'art.36 del PSC, sia a quanto dichiarato nella deliberazione della Giunta comunale n.54 del 22/05/2020 che ritiene assentibile la proposta di accordo dichiarando che, differentemente dalla deliberazione di C.C., è necessario monetizzare una superficie a verde pari a 365 mq e deve essere previsto un onere di 15.000 euro non più per la realizzazione del tratto di marciapiede, ma della riqualificazione di alcune strade (realizzazione tappeto di usura e nuova segnaletica orizzontale) limitrofe all'intervento. Analoga considerazione vale per le modifiche introdotte con le integrazioni del 7 settembre u.s. dove gli oneri per la riqualificazione del tratto stradale sono sostituiti dagli oneri per la realizzazione di un tratto di collettore fognario.

Con riguardo all'edilizia residenziale sociale, il comma 5 dell'art.19 delle NtA del PSC prevede che in ciascun POC vada assicurato che una parte delle residenze sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata. A tal fine, almeno il 20% del dimensionamento programmato dal PSC dovrà essere rappresentato da ERS.

La scheda del POC 2010-2015 presa a riferimento dal Comune prevedeva per il sub-comparto un impegno relativo alla quota di ERS a vendita convenzionata pari a un minimo del 20% calcolato in 81,7 mq.

Il progetto presentato non presenta né nell'Accordo né negli altri elaborati, alcun cenno riguardo della realizzazione dell'ERS in adempimento all'art. 7 bis della LR20/2000 e all'art.19 del PSC.

Si chiede quindi all'Amministrazione Comunale di verificare se tale conferimento debba essere adempiuto al fine di garantire la conformità dell'intervento alle disposizioni vigenti.

Con riguardo alla superficie permeabile di progetto, il comma 3 dell'art.37 "Requisiti e limiti alle trasformazioni entro gli ambiti AR" richiede che, salvo diversa scelta da motivare in sede di POC per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere negli ambiti AR e nei subambiti che costituiscono stralci attuativi non può essere inferiore al 30% della ST.

Il progetto presentato prevede 57,51 mq di superficie e a verde profondo e da piantumare con alberi e siepe verde e un'area a parcheggi esterni pavimentata in grigliati permeabili pari a mq 92,00, per un totale di 149,51 mq, sicuramente molto migliorativa rispetto allo stato di fatto ma che non pare corrispondere al 30% della superficie dell'area. Si ritiene necessario per garantire la piena conformità al PSC che l'Amministrazione comunale verifichi quanto richiesto dall'art.37.

Infine, relativamente ai tempi di attuazione l'art.4 della LR24/2017 prescrive di garantire l'immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC e di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Coerentemente, l'art.6 dell'Accordo operativo prevede una durata congrua con l'impegno realizzativo delle opere pubbliche (opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali), non prorogabile, pari a 18 mesi dalla data di sottoscrizione dello stesso. Termine che è da considerarsi perentorio pena la decadenza dell'Accordo stesso.

L'art.7, riferito agli interventi di edificazione della parte privata, al contrario fissa un termine di validità dell'accordo operativo corrispondente a 10 anni per il rilascio dei necessari titoli edilizi.

Quanto previsto dalla legge, per poter garantire l'immediata attuazione di quanto proposto dall'accordo, deve essere necessariamente riferito a tutti gli interventi previsti dalla proposta, sia pubblici sia privati.

Si chiede pertanto di modificare quanto proposto portandolo a coerenza anche con quanto riportato nel cronoprogramma, allegato parte integrante e sostanziale dell'accordo, che prevede anche per i lavori di costruzione del nuovo edificio un periodo che arriva fino a dicembre 2021.

Il rappresentante della Provincia e Presidente del CUAV, condivide quanto riportato dal rappresentante della Regione. In merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, viste le valutazioni della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti della Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche (prot. 23240 del 5/10/2020).

Il rappresentante del Comune, supportato dal responsabile ufficio Tecnico, arch. Silvia Cavallari, chiarisce che il termine di 10 anni riportato all'art. 7 dell'Accordo Operativo è da considerarsi un refuso e che per contro ritiene opportuno adeguare la stretta tempistica indicata nel cronoprogramma portando il termine di attuazione dell'intero intervento al 31.12.2023 (3 anni dal rilascio del titolo abilitativo).

Relativamente agli altri aspetti sollevati (opere di interesse pubblico a carico dell'attuatore, dotazione di ers e verifica indice di permeabilità) si riserva di approfondire e pertanto chiede di poter sospendere le valutazioni del CUAV e i conseguenti termini di espressione del parere.

Evidenzia, infine, una incongruenza nella denominazione dell'ambito: nelle schede norma di PSC l'ambito viene denominato come AR1b e nelle tavole di PSC come AR1c.

Gli enti presenti convengono con la richiesta di sospensione avanzata dal Comune e si riconvoca la seduta del comitato lunedì 12 p.v. alle 14.30.

La seduta si conclude alle ore 12.00



Per la Regione Emilia-Romagna
arch. Roberto Gabrielli

Per la Provincia di Reggio Emilia
arch. Anna Campeol

Per il Comune di Guastalla
Chiara Lanzoni

Per ARPAE-SAC
dott.ssa Valentina Beltrame

Per ASTPC
Dott. Alessio Campisi

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2005