



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

PARERE ISTRUTTORIO

OGGETTO: PROPOSTA SOC. EMILIA 92 DI STRALCIO DELOCALIZZAZIONE 62 ALLOGGI NEL PP PADULI E RICOLLOCAZIONE 28 ALLOGGI NEL PRU EMIRO.



Il sottoscritto relatore ha avuto l'incarico da parte dell'amministrazione di procedere ad esprimere un parere in merito alla proposta avanzata con nota PEC del 9 aprile 2013 n. prot. 5549 da parte del tecnico incaricato ing. Montorsi, per conto della società Emilia 92 srl avente sede in Comune di Formigine via Stradella 18/s.

Si ritiene preliminarmente effettuare una sintetica storia delle trasformazioni urbanistiche che hanno interessato il comparto Emiro.

Inizialmente l'area dove attualmente sorge il Cinema Emiro era occupata da uno stabilimento ceramico, dismesso. Il trasferimento dell'attività ha reso del tutto inutilizzabile l'area, determinando una obsolescenza dei fabbricati resa tanto più evidente dalla loro mancanza di relazione con il tessuto urbano circostante.

II PRG PREVIGENTE ALLA VARIANTE AL PRG DEL 2001 destinava l'area:

- A) Zona per attrezzature tecnico distributive, annonaria, commercio all'ingrosso **di completamento** per mq 29.740;
- B) Zona per attrezzature tecnico distributive, annonaria, commercio all'ingrosso **di espansione** per mq 25.280.

n.b. il totale della superficie territoriale era quindi pari a mq 55.020, successivamente la superficie reale rilevata quando sarà attuato il piano sarà leggermente inferiore e cioè mq 54.350.



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

Con Delibera di C.C. n. 123 del 1995, veniva approvata l'estensione del perimetro del piano particolareggiato relativo all'area compresa tra via Emilia e l'attuale via Togliatti (zona Emiro), ricomprendendo le due zone A) e B) precedenti.

In data **25 febbraio 1997**, con Delibera C.C. n. 16, veniva approvato il P.P. di iniziativa pubblica denominato "PP Centro Servizi Rubiera 2".

In data **18 maggio 1999**, veniva stipulata la Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano "PP Centro Servizi Rubiera 2".

Gli obiettivi che si proponeva il piano erano di specializzare l'edificio D) da costruire in fregio alla via Emilia con attività commerciali direzionali e la realizzazione di una struttura ricettiva, nonché destinare i fabbricati A), B), C), E) ed F) che dovevano sorgere all'interno in fregio a via Togliatti con attività di servizio, magazzini, mostre di piccole dimensioni.

La S.U. complessiva risultava essere di 32.000 mq così suddivisa:

Fabbricato A = 3.896 mq (magazzini);

Fabbricato B = 3.786 mq (artigianato);

Fabbricato C = 3.986 mq (produttivo);

Fabbricato D= 9.154 mq (ricettivo , commerciale, uffici) prospetta sulla via Emilia;

Fabbricato E = 8.358 mq (magazzini);

Fabbricato F = 2.820 mq (commerciale, uffici) prospetta su via Togliatti;

In data 13 maggio 2000, venne adottata la Variante Generale al P.R.G.

Le nuove destinazioni urbanistiche previste dalla variante furono le seguenti:

Zona D7A "attrezzature pubblico-private d'interesse generale" art. 78;

Zona D2A "attrezzature tecnico distributive in PP in corso di attuazione" art. 66;

Zona G1 "verde pubblico assoggettato a PRU" art. 12 e 94;

In data **20 giugno 2000**, con Delibera C.C. n. 43, venne approvato il P.P. di iniziativa pubblica denominato "PP Centro Servizi Rubiera 2 – prima variante".

In data **26 luglio 2000** venne stipulata la Convenzione attuativa del P.P. di iniziativa pubblica denominato "PP Centro Servizi Rubiera 2 – prima variante".

Gli obiettivi che si proponeva questo piano derivavano dalla nuova previsione di una multisala cinematografica al posto dell'intervento commerciale alberghiero relativo all'edificio D).

La S.U. complessiva risultava essere di 28.866 mq così suddivisa:

Fabbricato B = 4.088 mq (produttivo);

Fabbricato C = 4.088 mq (produttivo);

Fabbricato D = 7.320 mq (cinema, commercio);

Fabbricato E = 13.370 mq (commercio all'ingrosso, uffici) con S. F. = 5.011 mq;

In data 27 novembre 2001 n. 317, venne approvata la Variante Generale al P.R.G. con deliberazione di Giunta provinciale e pubblicata sul B.U.R. del 9 gennaio 2002, n. 1 parte II^.

In data **14 giugno 2003**, con Delibera C.C. n. 44, venne approvato il P.P. di iniziativa pubblica denominato "PP Centro Servizi Rubiera 2 – seconda variante e Programma di Riquilificazione Urbana denominato P.R.U. n. 20".

In data **19 dicembre 2003** venne stipulata la Convenzione attuativa del P.P. di iniziativa pubblica denominato "PP Centro Servizi Rubiera 2 – seconda variante e Programma di Riquilificazione Urbana denominato P.R.U. n. 20".



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

Gli obiettivi di questa seconda variante furono quelli di legittimare alcune esigenze di carattere funzionale maturate nel corso dell'attuazione del piano precedente, ma sostanzialmente per dare corso alle previsioni della Variante Generale approvata nel 2001 che individuava a sud del comparto il PRU n. 20 che a sua volta modificava in termini sostanziali le indicazioni del precedente strumento urbanistico inserendo un verde pubblico e parcheggi al posto di un'area edificabile (il lotto E). Nella convenzione venne inoltre specificato che i soggetti attuatori dovevano eseguire a loro cura e spese la nuova rotatoria sulla via Emilia che avrebbe sostituito l'impianto semaforico esistente.

La SU complessiva risultava essere di 16.026 mq così suddivisa:

Fabbricato B = 4.088 mq (produttivo);

Fabbricato C = 4.088 mq (produttivo);

Fabbricato D = 7.859 mq (cinema, commercio);

Il lotto E) di S.F. = 5.011 mq e S.U. = 13.370 mq a destinazione commercio all'ingrosso e uffici che con il nuovo strumento urbanistico si trasformava in verde pubblico e parcheggi venne valutato a suo tempo commercialmente in € **2.497.925,43** di questi:

1. € 1.086.875,64

Atterreranno nel "PP FONTANA" sotto forma di S. F. (superficie fondiaria) = 6.948 mq con capacità edificatoria pari a 5.289 mq di Suc e una quantità massima di 70 alloggi;

n. b. per tale quota è stato stipulato un accordo procedimentale il 30 giugno 2006

2. € 1.390.252,80

Atterreranno nel "PP PADULI SUD" sotto forma di S. T. (superficie territoriale) = 24.964,14 mq con capacità edificatoria pari a 6.241,03 mq di Suc e una quantità massima di 62 alloggi;

(N. B. la delocalizzazione, prevista dal vigente strumento urbanistico è possibile in quanto il PP Paduli sud, secondo le NTA, contribuisce alla realizzazione del "verde pubblico a distanza", per i PRU (piano di riqualificazione urbana) della via Emilia. Quale conseguenza di tale scelta, nel comparto Paduli sud possono essere ospitate le quote di superficie residenziale di quei piani attuativi che offrono quote di verde pubblico al loro interno, come è avvenuto per il PRU Emiro).

Vanno peraltro sottolineate le limitazioni espressamente introdotte dalle norme tecniche d'attuazione di PRG, che per la loro valenza pubblicistica, sono da ritenersi valide, non solo per tutti, ma soprattutto di efficacia prioritaria nei confronti di quelle rivolte ai destinatari privati.

Va in materia espressamente richiamata l'efficacia delle norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici, la cui rigorosa osservanza è imposta dalla legge a ciascun soggetto attuatore, pubblico o privato (art. 869 e 870 c.c., quest'ultimo nella materia particolare dei comparti).

Nella specie, l'art. 61 della sottozona C2, comma 20, subordinava e tuttora vincola l'edificazione, precipuamente da attivare in località "Paduli":

- 1. all'intervenuto "accertamento tecnico della effettiva eliminazione dei rischi d'erosione dei terreni, posti in sinistra idraulica del torrente Tresinaro, così come raffigurati nelle specifiche cartografie di analisi e previa verifica di efficacia della funzionalità del sistema di scolo delle acque di superficie";**
- 2. all'avvenuta bonifica dell'elettrodotto;**
- 3. all'avvio dei lavori della tangenziale sud di Rubiera.**



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

A tutt'oggi, peraltro, nessuno di tali presupposti condizionati ha avuto né compimento, od anche solo iniziale esecuzione, ponendosi pertanto tali inerzie e conseguenti indugi e dilazioni, quali elementi ostativi alla possibilità di realizzazione della delocalizzazione edificatoria, ipotizzata all'origine.

In data **28 novembre 2008**, con Delibera C.C. n. 48, venne approvata la variante al P.P.I.P. denominato "PP Centro Servizi Rubiera 2 – terza variante e Programma di Riqualficazione Urbana denominato P.R.U. n. 20" – in variante al PRG, che ha previsto la zonizzazione di un'area per la realizzazione di una nuova Caserma dei Carabinieri.

Con questa variante, un'area di 3.000 mq è stata trasformata da Zona Omogenea G1: verde pubblico, a Zona Omogenea G2: attrezzature pubbliche di servizio.

Dal punto di vista edilizio, tutte le attuazioni previste nel PP Centro Servizi Rubiera 2, sono state realizzate, infatti attualmente sono già da tempo stati realizzati 3 corpi di fabbrica (Cinema Emiro sulla via Emilia e n. 2 edifici a destinazione terziaria verso sud), così come è stata attuata la Caserma dei C.C.. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sono state realizzati i parcheggi pubblici e di pertinenza, le aiuole, le ciclabili ed i marciapiedi; manca soltanto la realizzazione del verde pubblico di previsione tra le vie Falcone e Togliatti.

oOo

Fatta questa lunga ma inevitabile premessa, si illustra la proposta avanzata nell'istanza presentata dalla Soc. Emilia 92 e riportata nel primo capoverso della presente istruttoria.

Con la predetta istanza il soggetto attuatore, tenuto conto del diritto convenzionale di delocalizzare nel "PP PADULI SUD" sotto forma di S. T. (superficie territoriale) = 24.964,14 mq una capacità edificatoria pari a 6.241,03 mq di Suc e una quantità massima di 62 alloggi, proponeva la parziale collocazione di tale potenzialità all'interno dell'originario PRU Emiro per una capacità edificatoria pari a mq 3.000, con la realizzazione di 30 alloggi da attuare nell'area posta a sud del comparto all'interno dell'area in fase di ultimazione e attualmente destinata a verde pubblico, come si evince dalla planimetria di fig. 1, con la rimanente superficie residenziale di 3.241,03 da mantenere nel PP Paduli sud.



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

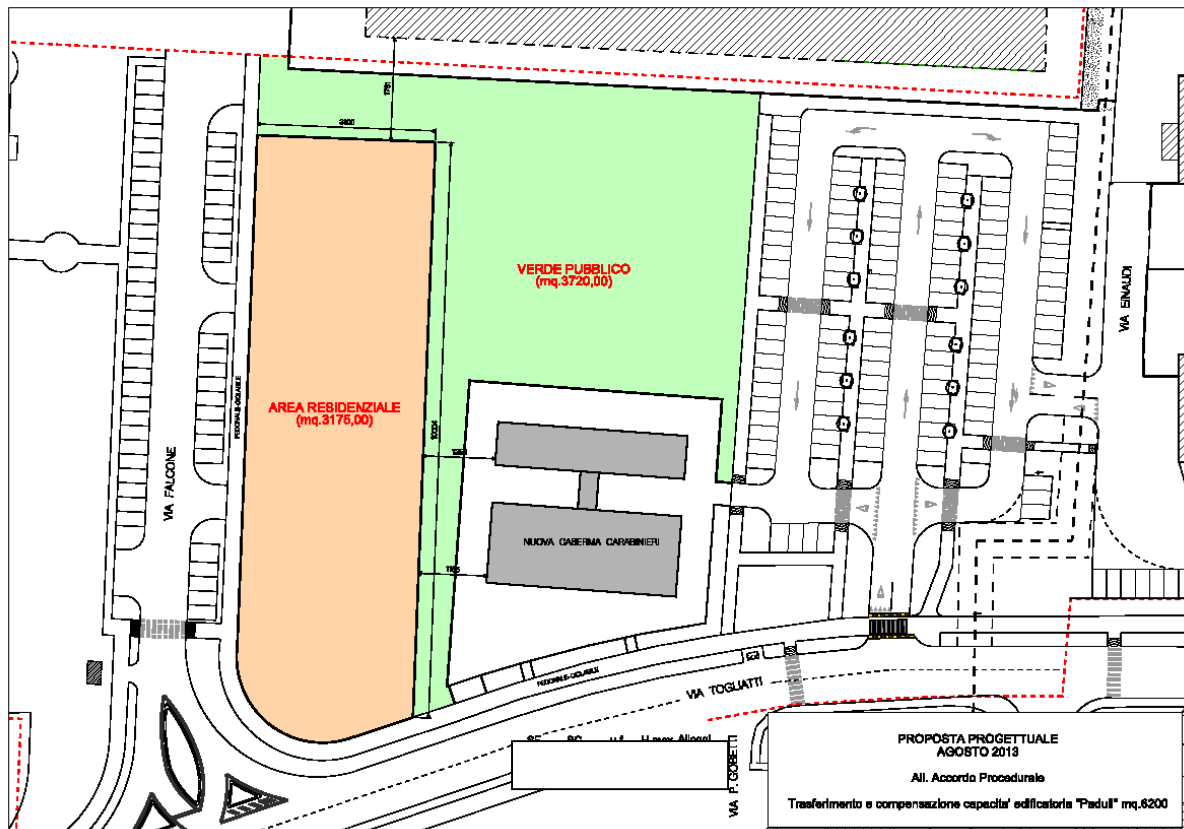


figura 1

Sono iniziati a seguito della proposta avanzata dal soggetto attuatore una serie di incontri con l'amministrazione che sono confluiti alla fine in una proposta, condivisa da ambedue le parti: amministrazione e soggetto attuatore, ma da verificare normativamente, che di seguito si riporta:

1. Stralcio della delocalizzazione di una quota di superficie residenziale nel "PP PADULI SUD" sotto forma di S. T. (superficie territoriale) = 24.964,14 mq con capacità edificatoria pari a 6.241,03 mq di Suc e una quantità massima di 62 alloggi di cui all'art. 18 della Convenzione Urbanistica del 19 dicembre 2003;
2. Realizzazione di un lotto residenziale di 3.175 mq in cui confluiranno 2.800 mq di S.u.c. per la realizzazione di 28 alloggi, al posto del verde pubblico previsto dal vigente strumento urbanistico;
3. Dichiarazione che gli standard di verde pubblico e parcheggi pubblici relativi al nuovo insediamento residenziale sono già contenuti nelle dotazioni del PRU Emiro;
4. Immediata prosecuzione delle opere di realizzazione del rimanente verde pubblico insistente nell'area, tuttora sospese.

Tale proposta viene rappresentata in fig. 2



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

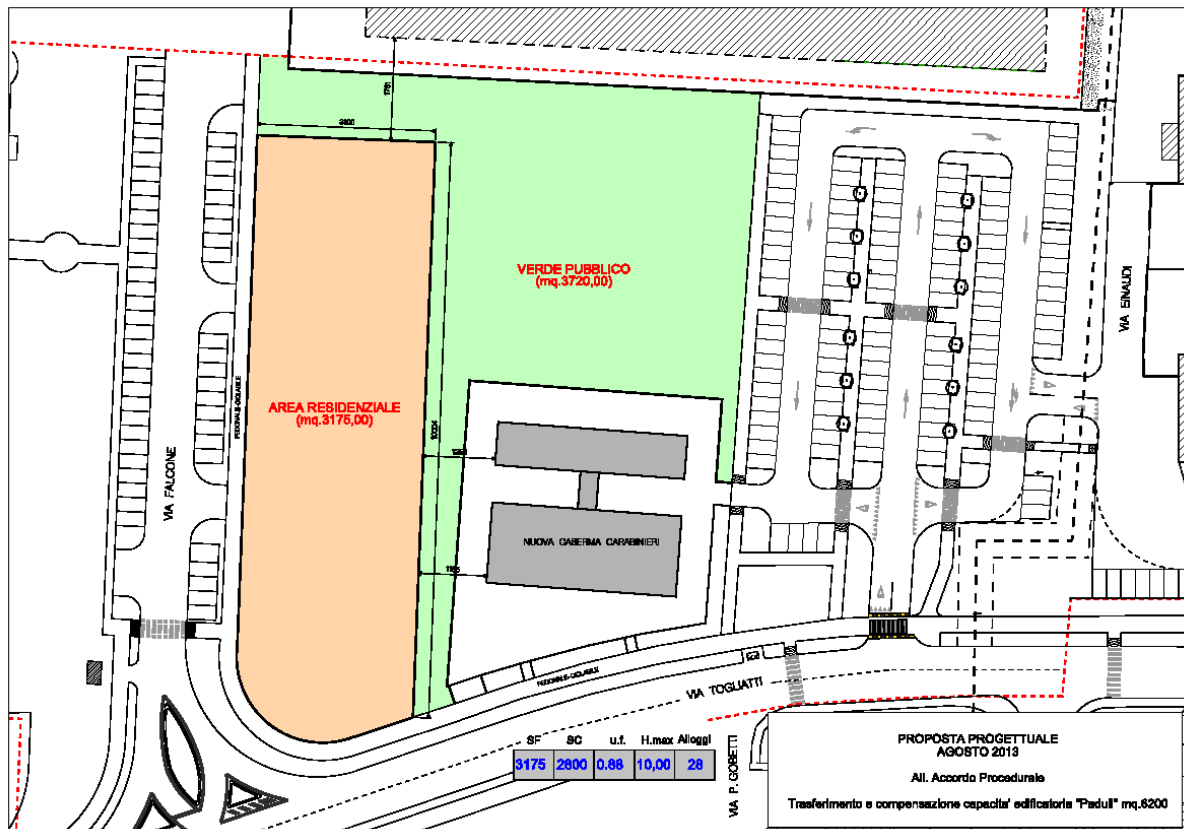


figura 2

Preliminarmente sono state verificate le dotazioni di verde pubblico e di parcheggi pubblici del PRU Emiro, attraverso la disanima della Tavola n. 13: Norme Tecniche d'attuazione allegate alla delibera di approvazione del PRU Emiro.

Da esso si evince che:

- La dotazione standard dei parcheggi pubblici è di 349 posti auto. **Il progetto ne prevede 509 cioè 160 p.a. in più;**
- La dotazione standard del verde pubblico (V.P.) è di 10.431 mq. **Il progetto ne prevede 18.413 cioè 7.982 mq in più;**

L'eventuale realizzazione di un lotto residenziale con una S.u.c. di 2.800 mq produrrebbe:

1. Verde Pubblico: $(20\text{mq}/30\text{mq}) \times 2.800 \text{ mq} = 1.867 \text{ mq}$

Tenuto conto che la dotazione dell'ambito è di 18.413 mq di verde pubblico, anche togliendone i 3.000 mq utilizzati per la realizzazione della Caserma, alla fine avremo: 15.413 mq.

Standard V.P. PRU Emiro: 10.431mq + Standard V.P. intervento residenziale: 1.867 mq = 12.298 mq < 15.413 mq;

2. Parcheggi Pubblici: $(10\text{mq}/30\text{mq}) \times 2.800 \text{ mq} = 934 \text{ mq} - 934 : 25 = 38 \text{ p.a.}$ (almeno 1 per ogni alloggio: 28 p.a.).

Tenuto conto che la dotazione dell'ambito è di 509 parcheggi, 160 p.a. in più, i 38 p.a. trovano posto a sufficienza nella dotazione presente.

3. Vanno comunque garantite tutte le altre dotazioni di standard previste all'interno del nuovo lotto residenziale: Altezza massima: 10.00 ml - indice di visuale libera: 0,5 - parcheggi di



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

pertinenza: 1,5 posti auto per alloggio di cui almeno 1 p.a. per alloggio in autorimesse chiuse e/o coperte - permeabilità: 35% della S.F. (superficie fondiaria) - distanze dai confini di proprietà: 5.00 ml – dal confine stradale: 6.00 ml – dai limiti di zona D,E,F,G: 5.00 ml – fra pareti sfinestate: 10.00 ml;

Dal punto di vista delle caratteristiche estrinseche posizionali, si evidenziano in figura 3 le zonizzazioni presenti nell'intorno dell'area d'interesse.



figura 3

In rosso è stata evidenziata la nuova proposta di area residenziale, in celeste il comparto artigianale industriale terziario, e in rossiccio le aree residenziali circostanti.

Si denota pertanto la sostenibilità dell'intervento essendo l'ambito interessato incuneato tra aree residenziali preesistenti, peraltro fa da elemento di mitigazione ambientale con la confinante area industriale il confermato parco pubblico.

Dal punto di vista urbanistico procedurale occorrerà, nel caso di accettazione da parte dell'Amministrazione di tale proposta, predisporre un accordo procedimentale ex art. 11 della legge n. 241/1990, nonché art. 18 della legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i., il cui schema **dovrà essere approvato con delibera di Consiglio Comunale**, attraverso il quale viene **stralciata** la parte dell'art. 18 della Convenzione Urbanistica 19 dicembre 2003, n. rep. 30622/6637 notaio dott. Aldo Barbati di Modena che di seguito si riscrive: *la Società Emilia 92 srl ha diritto all'acquisizione gratuita di una superficie territoriale – St – nel comparto edificatorio denominato “PP Paduli sud” pari a mq. 24.964,14 per una capacità edificatoria di mq. 6.24,03 di superficie utile complessiva ed una quantità massima di alloggi definita in n. 62, per un valore commerciale di € 1.390.252,80. L'attuazione dell'accordo procedimentale dovrà inoltre essere subordinata all'approvazione delle specifiche varianti urbanistiche parziali occorrenti, anche di PRG, oltre che di P.P..*

Occorrerà inoltre obbligare il soggetto proponente e attuatore a concludere velocemente i lavori relativi alla realizzazione del parco pubblico.

Ovviamente tutta la procedura dovrà essere avviata e conclusa senza nessun onere economico



Comune di Rubiera

Provincia di Reggio Emilia

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

per l'Amministrazione.

31 ottobre 2013

ETTORE BUCCHERI