

# studio tecnico magnani

Via Gonzaga 8 42016 Guastalla RE tel 0522 826403 fax 0522 218116 info@studiotecnicomagnani.it www.studiotecnicomagnani.com

oggetto:..... **VARIANTE al Piano di recupero "ARU PR 14"**  
committente:..... **IMMOBILIARE TIZIANO TRE S.R.L.**  
località:..... **Via Croce Luzzara (RE)**  
data:..... **Luglio 2022**

## All. 1 - Relazione illustrativa di Progetto

progettista:..... **Arch. Emiliano Magnani**

# **SOMMARIO**

**1. Premesse**

**2. Introduzione al progetto**

**3. Identificazione dell'attuale Ditta proprietaria degli immobili e delle proprietà già edificate**

**4. Identificazione catastale della porzione residua ed inedificata del PUA oggetto di Variante**

**5. Cronologia dei precedenti urbanistici - edilizi**

**6. Descrizione della Variante**

**7. Considerazioni finali**

**8. Allegati ed Elaborati costituenti la Variante**

# 1 Premesse

La presente variante al PUA dell'ambito denominato "PR14" si inserisce in una situazione attuale di parziale realizzazione degli interventi originariamente previsti e parziale edificazione degli immobili in progetto. Il fallimento del soggetto attuatore firmatario della Convenzione Urbanistica col Comune di Luzzara ha di fatto reso inattuabile il completamento delle opere di urbanizzazione oltre che la realizzazione dei fabbricati previsti.

Il recente cambio di proprietà delle aree in oggetto ha consentito di riprogettare l'ambito sulla base delle attuali reali richieste del mercato e contestualmente presentare una **Variante al PUA approvato**.

La nuova ditta proprietaria oggi subentrata intende di fatti apportare una modifica riguardante l'uso urbanistico delle superfici complessive residue a disposizione all'interno della porzione principale di comparto da lei acquisita ed ancora ineditata (mappali 437 e 447 del Foglio 17) che denomineremo ora Sub Ambito B "Commerciale", oltre che una riduzione delle stesse superfici complessive con conseguente decremento del carico urbanistico.

Essenzialmente la variante ha previsto di dividere gli originari 3 stralci di intervento previsti nel PUA in due nuovi Sub. Ambiti così identificati:

- **Sub Ambito A "Residenziale"** (ex 1° stralcio residenziale del PUA Approvato) oggi già in buona parte realizzato (lotti 1, 2 e 3 edificati, mentre il lotto 4 è ancora ineditato);
- **Sub Ambito B "Commerciale"** (ex 2° stralcio residenziale e 3° stralcio residenziale-commerciale del PUA Approvato) ad oggi ancora completamente da realizzare ed oggetto sostanziale di questa Variante.

## 2 Introduzione al progetto

La presente Variante ha come oggetto il Piano di Recupero di iniziativa privata individuato dal PSC del Comune di Luzzara come ARU PR14 all'interno dell'area racchiusa dalle seguenti strade: via Croce, via Circonvallazione Ovest, via Togliatti (questa attualmente a fondo cieco), via Guidotti. L'area versa oggi in un grave stato di degrado. In passato sono state realizzate solo parzialmente alcune opere di urbanizzazione consistenti nei marciapiedi ed aiuole perimetrali (lato Nord su Via Croce), parziale viabilità interna al

comparto e pavimentazione posti auto, dopodiché il fallimento della ditta lottizzante ha causato l'abbandono dell'area all'incuria ed al degrado del tempo, causando oggi la presenza di vegetazione spontanea non gestita e controllata. Questa situazione è divenuta oggi una criticità ed emergenza da risolvere, data la collocazione dell'area in pieno centro cittadino ed in quartiere residenziale con elevata presenza abitativa. L'attuazione della Variante urbanistica in oggetto consentirà dunque, oltre che il completamento di un Piano oggi "naufragato", la soluzione ad una situazione di degrado nel frattempo generatasi dal fallimento della ditta lottizzante.



L'area si trova a Nord/Ovest del centro storico del capoluogo comunale, nella prima cintura edificata esterna al perimetro. Tale area è di forma pressoché rettangolare delle dimensioni di circa 200 ml x 60.

Il Progetto generale degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione può essere riassunto nei seguenti punti, come riportato nella relazione tecnica di progetto:

- riqualificazione complessiva dell'isolato, con bonifica dell'esistente e realizzazione di tutte le reti tecnologiche mancanti o parzialmente realizzate (fognature, gas, acqua, telefono, pubblica illuminazione);
- inserimento di una nuova medio-grande struttura a carattere commerciale;
- realizzazione di un complesso residenziale formato da edifici a bassa/media densità edilizia in parte già realizzato (tipologia schiera/piccoli condomini);
- formazione di un adeguato numero di parcheggi pubblici/uso pubblico e relativa viabilità interna e manovra a servizio degli insediamenti in progetto;

- realizzazione di percorsi pedonali di servizio e di collegamento, con relative opere di arredo urbano.

Si rimanda agli elaborati di progetto per il dettaglio del dimensionamento del piano.

### **3 Identificazione dell'attuale Ditta proprietaria degli immobili e delle proprietà già edificate**

Identificazione dell'attuale ditta proprietaria dell'immobile in oggetto costituente il **Sub Ambito B "Commerciale"** da realizzare (ex 2° stralcio residenziale e 3° stralcio residenziale-commerciale del PUA Approvato):

- **IMMOBILIARE TIZIANO TRE S.R.L.**, P.IVA e Cod. Fisc. 03223560362, nella persona del suo amministratore unico **Sig. Anzevino Tiziano** nato a Castelfranco Emilia (MO) il 06/02/1961 e residente a Figline e Incisa Valdarno (FI), in quanto ditta aggiudicataria degli immobili venduti il 28/09/2021 dal Tribunale di Reggio Emilia nella modalità di "asta telematica sincrona mista".

Il perimetro originario del PUA ricomprende anche la porzione residenziale identificata oggi come **Sub Ambito A "Residenziale"** (ex 1° stralcio residenziale del PUA Approvato) già in buona parte edificata ed individuata con le seguenti proprietà:

- Lotto 1: Fg. 17 Mapp. 452 edificato;
- Lotto 2: Fg. 17 Mapp. 453 edificato;
- Lotto 3: Fg. 17 Mapp. 465-469 edificato,
- Lotto 4: Fg. 17 Mapp. 446 da edificare;

il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico **Tavola 0 "PR14 Raffronto fra PUA approvato e Variante"**.

### **4 Identificazione catastale della porzione residua ed ineditata del PUA oggetto di Variante**

**Sub Ambito B "Commerciale"** (ex 2° stralcio residenziale e 3° stralcio residenziale-commerciale del PUA Approvato):

Le aree ricomprese all'interno della porzione ineditata del comparto PR14 ed oggi acquisite dalla ditta **IMMOBILIARE TIZIANO TRE S.R.L.** risultano così catastalmente identificate:

- Fg 17 mappale **437** categoria F1 (area urbana) consistenza: mq 6.393
- Fg 17 mappale **447** categoria F1 (area urbana) consistenza: mq 2.231

---

per complessivi mq. catastali	<b>mq 8.624</b>
rilevati geometricamente	<b>mq 8.452</b>

Queste sono le aree interessate dalla sostanza della Variante urbanistica in progetto e costituiscono per l'appunto il **Sub Ambito B "Commerciale"**, come meglio identificato nell'elaborato grafico Tavola 0 "*PR14 Raffronto fra PUA approvato e Variante*". All'interno del Sub. Ambito B "Commerciale" troviamo il Lotto 5 commerciale (con sviluppo di circa 6.570 mq di Sf) e le aree di cessione pubblica (con sviluppo di circa 1.882 mq).

La ditta è divenuta inoltre proprietaria di ulteriori due mappali catastali facenti parte fin dall'origine del PR14 e posti nella porzione esterna Sud-Ovest del comparto stesso, destinati ad opere di urbanizzazione (parcheggi e pedonali) già nella quasi totalità realizzate, così catastalmente identificati:

- Fg 17 mappale **448** catasto terreni superficie: mq 269
- Fg 17 mappale **445** categoria F1 (area urbana) consistenza: mq 404

---

per complessivi mq. catastali	<b>mq 673</b>
-------------------------------	---------------

Le opere pubbliche previste su queste aree di futura cessione sono già state realizzate per quanto riguarda i parcheggi ed i marciapiedi (mappale 445) e sono già utilizzate dalla collettività, ma sono rimaste a tutt'oggi di proprietà privata. L'odierno attuatore e proprietario delle stesse aree, **IMMOBILIARE TIZIANO TRE S.R.L.**, avrà cura di verificare la corretta esecuzione delle opere già realizzate, apportare eventuali manutenzioni si rendessero necessarie in condivisione con l'ufficio tecnico comunale di Luzzara, completare la sistemazione della porzione di sede stradale di sua proprietà (mappale 448) che costituirà l'innesto fra Via Togliatti e Via Guidotti (opera extra comparto) ed infine provvedere alla cessione gratuita al Comune di tutto quanto sopra descritto (mappali 445 e 448) contestualmente all'atto di cessione che coinvolgerà anche le altre aree pubbliche da realizzarsi (negli attuali mappali 437-447 all'interno del Sub Ambito B "Commerciale"), nel rispetto degli elaborati di Variante, così da garantire nel suo complesso il raggiungimento degli obiettivi pubblici dell'intervento.

## **5 Cronologia dei precedenti urbanistici – edilizi**

Di seguito la sintesi essenziale dei passaggi autorizzativi urbanistici-edilizi che hanno interessato gli immobili in oggetto al fine di inquadrarne l'evoluzione:

- 26/05/2010 Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato PR14 in Consiglio Comunale con atto deliberativo n°36.
- 31/05/2010 Sottoscrizione della Convenzione Urbanistica da parte della ditta UNI-ACANTO srl con atto del Segretario Comunale Dr. Bova Luigi (rep. 6983). Ai sensi dell'art. 30 comma 3bis del DL 69/2013 del 21/06/2013, convertito con la Legge 98 del 09/08/2013, il termine di validità delle convenzioni urbanistiche stipulate fino al 31/12/2012 è stato prorogato di tre anni, posticipando dunque la validità dell'efficacia della convenzione in oggetto fino alla data del 31/05/2023.
- 22/11/2010 Rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione (prot. 11699).
- 29/06/2011 Inizio Lavori delle opere di urbanizzazione (prot. 6441).

Le opere di urbanizzazione sono state negli anni successivi parzialmente completate, in particolare quelle costituenti il perimetro del comparto con i percorsi pedonali e cordature; l'area di cui ai mappali in oggetto versa oggi in uno stato di forte degrado ed abbandono e risulta completamente ineditata e con opere interne di urbanizzazione parziali ed in stato di incuria e deperimento.

Ulteriori sviluppi urbanistici sono così riassumibili:

- 21/11/2017 Richiesta di parere preventivo da parte del liquidatore della società UNI-ACANTO srl (nella persona del Geom. Palo Ricci) per una Variante al PUA tesa a realizzare un fabbricato commerciale alimentare della superficie netta di vendita di mq 1.500 più servizi, magazzini, etc..., fino al raggiungimento di totali mq 2.200.
- 29/12/2017 Parere preventivo di massima favorevole da parte del Responsabile del Servizio Uso e Assetto del Territorio del Comune di Luzzara.

E più recentemente:

- 01/03/2021 Richiesta di ulteriore parere preventivo da parte del curatore fallimentare di UNI-ACANTO srl, Dott. Alessandro Mazzacani, tesa ad ottenere sull'area in oggetto (mappali 437-447) una licenza di media-grande struttura

alimentare e non alimentare con superficie fino a 1.500 mq, ottenibile con Variante al PUA e rinunciando alle superfici residenziali già approvate per realizzare esclusivamente la struttura commerciale con una superficie complessiva di 2.000 mq (di cui, come sopra riportato, 1.500 di SV).

- 25/03/2021 Accoglimento della richiesta e Rilascio di Parere Preventivo favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale di Luzzara.

Nel mentre nella porzione Ovest del comparto, che si identifica oggi col **Sub Ambito A "Residenziale"** (ex 1° stralcio residenziale del PUA approvato), sono stati edificati i primi 3 lotti di 4 coi seguenti titoli abilitativi:

- Lotto 1:
  - Permesso di Costruire n°45/2010 del 18/02/2011
  - SCIA di Variante n°92/2012 del 3/11/2012
  - Richiesta CCEA del 21/05/2013
  
- Lotto 2:
  - Permesso di Costruire n°45/2010 del 18/02/2011
  - SCIA di Variante n°92/2012 del 3/11/2012
  - Richiesta CCEA del 21/05/2013
  
- Lotto 3:
  - Permesso di Costruire n°45/2010 del 18/02/2011
  - SCIA di Variante n°92/2012 del 3/11/2012
  - Richiesta CCEA del 11/01/2014

Rimane ad oggi inedificato il Lotto 4 residenziale che potrà essere oggetto di intervento diretto tramite Permesso di Costruire, nel rispetto delle Superfici Complessive e Volumi Utili residui, così come esplicitato nell'elaborato Tavola 0 *"PR14 Raffronto fra PUA approvato e Variante"*.

In data 31 Dicembre 2021 con Delibera del Consiglio Comunale n°56 è stata adottata la *"Variante al PSC finalizzata all'inserimento di una medio-grande struttura di vendita nell'ambito urbano da riqualificare ARU PR14"* di cui la presente documentazione costituisce specifica integrazione.



## **6 Descrizione della Variante**

La Variante in progetto essenzialmente ricalca il contenuto del recente Parere Preventivo favorevole del 25/03/2021, riproponendo per l'appunto la soluzione progettuale di seguito sintetizzata per punti e meglio illustrata negli elaborati grafici allegati.

La Variante riguarderà espressamente ed esclusivamente il **Sub Ambito B “Commerciale”** che raggruppa i precedenti 2° e 3° stralcio del PUA approvato. Nel Sub Ambito A “Residenziale” infatti rimarrà esclusivamente un singolo lotto da edificare (Lotto 4) che potrà attuarsi come intervento diretto, utilizzando i parametri di SC e VU max realizzabili come determinati dal PUA e riportati all'interno di questa Variante.

Elementi salienti costituenti la Variante:

- Riduzione della Superficie Complessiva SC realizzabile nell'intero comparto e riduzione quindi del carico urbanistico: da mq 5.868,40 di SC (sommatoria della SC a disposizione per il 1°, 2° e 3° stralcio del PUA Approvato, in parte da destinarsi a residenziale ed in parte a commerciale) a mq 3.714,40 di SC (decremento di 2.154 mq di SC).
- Rinuncia integrale alle superfici residenziali previste dal PUA approvato sulla porzione del Sub Ambito B “Commerciale” e quantificate in mq 2.354 di SC (2° stralcio: SU 959 mq + S servizi 479 mq x 60% + 3° stralcio: SU 852 mq + S servizi 426 mq x 60% = SC 2.354 mq).
- Realizzazione di unica struttura commerciale con licenza di media-grande struttura alimentare e non alimentare con superficie di vendita SV fino a mq 1.400 e superficie complessiva SC di mq 2.000.
- Completamento opere di urbanizzazione e realizzazione nuove opere di futura cessione quali viabilità, parcheggi ed aree verdi.
- Manutenzione, verifica e cessione delle opere pubbliche già realizzate (parcheggi, marciapiedi e percorsi di cui ai mappali 445 e 448) ed ancora in proprietà privata.
- Razionalizzazione dell'area verde di cessione con accorpamento del verde che nel progetto originario risultava “frammentato” in diverse aiuole, per la creazione invece di un piccolo parco pubblico attrezzato con adiacenti i parcheggi di cessione P2, il tutto finalizzato ad una migliore fruizione da parte dei cittadini ed all'ottimizzazione delle manutenzioni e responsabilità sui luoghi.
- Razionalizzazione dei percorsi veicolari e del parcheggio.

- Creazione di n°25 posti auto P2 di cessione integrativi ai n°15 posti auto P2 di cessione già realizzati (sul mappale 445), per complessivi n°40 posti auto P2 di cessione relativi all'intero comparto.
- Creazione di n° 108 posti auto privati P1 a servizio dell'attività commerciale.
- Disponibilità da parte della ditta proprietaria dell'area alla realizzazione di opere fuori comparto e nello specifico:
  - la realizzazione di un nuovo marciapiede di delimitazione rispetto la sede stradale dell'attuale area di parcheggio in ghiaia posta a Nord di Via Croce ed identificata al F.9 Mapp. 541, il tutto completo di segnaletica orizzontale e verticale, secondo le indicazioni e caratteristiche da condividere con l'ufficio tecnico comunale;
  - Realizzazione nuovo punto approvvigionamento idrico e colonnina elettrificata ad utilizzo della fiera paesana e manifestazioni che si svolgeranno nell'area, da posizionarsi sul lato Nord dell'attuale parcheggio;
  - Ripristino del tappetino d'usura dell'asfalto stradale nei punti maggiormente ammalorati;
  - Realizzazione marciapiede pedonale in autobloccanti e relativo cordolo su Via Togliatti, per uno sviluppo lineare pari a circa 53 ml e larghezza di 1,50 ml.

## **7 Considerazioni finali**

La Variante in progetto consentirà con tempi di realizzazione estremamente celeri il raggiungimento di plurimi obiettivi aventi forte valenza di pubblico interesse.

Di seguito una breve sintesi per punti:

- Completamento del "vecchio" PUA oggi "naufragato" a causa del fallimento della ditta attuatrice e delle avverse condizioni del mercato evidenziate nel recente passato.
- Realizzazione di importanti opere pubbliche di cessione a servizio diretto della cittadinanza e disponibilità a investimenti tesi a riqualificare aree pubbliche limitrofe.
- Eliminazione e riqualificazione di un'area posta nel pieno centro cittadino ed oggi abbandonata a sé stessa, con gravi problematiche di degrado e pubblica sicurezza.

- Rivitalizzazione del centro urbano grazie ad una nuova attività commerciale che eserciterà forte richiamo a vivere le aree del centro storico con le quali creerà sinergia e complementarità.
- Importante offerta di nuova occupazione e posti di lavoro per cittadini locali che verrà generata dall'attività commerciale in progetto.
- Saranno realizzate le opere di cessione oggi mancanti, accorpate ed razionalizzate per le future manutenzioni (viabilità, parcheggi, percorso pedonale e parco pubblico tutti raggruppati in unico "lotto" - attuale porzione del mappale 447- di miglior gestione e fruibilità). Saranno infine collaudate e cedute anche le opere già realizzate di cui ai mappali 445 e 448 (pedonali, parcheggi e viabilità) già utilizzate ma ancora in proprietà privata.
- Coerenza del progetto riguardo allo studio del Piano Commerciale Comunale predisposto dall'Amministrazione che evidenziava la "dipendenza commerciale" della cittadinanza dai comuni limitrofi di Guastalla e Suzzara, con la necessità di realizzare appunto nel centro storico o nelle immediate vicinanze strutture di media dimensione per la vendita di prodotti alimentari e non, al fine di vivacizzare la parte antica della città.

## **8 Allegati ed Elaborati costituenti la Variante**

TITOLARITA' DELLA RICHIESTA ED IDENTIFICAZIONE DELL'ATTUALE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI:

- Carta di identità Sig. Anzevino Tiziano
- Codice fiscale Sig. Anzevino Tiziano
- Procura speciale al tecnico per invio telematico delle pratiche SUE
- Visura Camerale della Ditta **IMMOBILIARE TIZIANO TRE S.R.L.**
- Verbale di udienza di delibera del Tribunale di Reggio Emilia del 28/09/2021 con aggiudicazione in via provvisoria alla ditta IMMOBILIARE TIZIANO TRE S.R.L.
- Verbale saldo prezzo del 23/11/2021

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- Estratto di mappa con identificazione delle aree in proprietà oggetto della presente richiesta

- Visura Catastale sul Comune di Luzzara per soggetto della Ditta **IMMOBILIARE TIZIANO TRE S.R.L.** a con elencate le particelle oggetto dell'intervento di Variante

#### ELABORATI GRAFICI DI VARIANTE (tavole di raffronto fra PUA Approvato e Variante)

Ogni elaborato di seguito elencato a partire dalla Tav.1 contiene la planimetria del PUA approvato in scala 1:500 (si rimanda agli elaborati approvati per un maggior dettaglio) e la planimetria del PUA in Variante in scala 1:200, dove si possono rilevare le modifiche ed integrazioni apportate.

- Tavola 0: PR14 Raffronto fra PUA approvato e Variante
- Tavola 1: Planimetria di inquad. generale – Planimetria catastale – Estratto PSC
- Tavola 2: Rilievo planoaltimetrico dello Stato Attuale
- Tavola 3: Planivolumetrico di progetto ed arredo urbano
- Tavola 4: Planimetria quotata di progetto
- Tavola 5: Profili e sezioni di progetto
- Tavola 6-7: Schema rete fognatura acque bianche e nere
- Tavola 8: Schema rete acqua e gas
- Tavola 9: Schema rete telefonica
- Tavola 10: Schema rete elettrificazione
- Tavola 11: Schema rete illuminazione pubblica
- Tavola 12: Individuazione delle aree in cessione

#### RELAZIONI ED ALLEGATI:

- ALL. 1: Relazione illustrativa di progetto (costituita dal presente elaborato)
- ALL. 2: Documentazione fotografica (che rappresenta l'attuale stato dei luoghi)
- ALL. 3: Indici urbanistici e Norme Tecniche di Attuazione del Piano
- ALL. 4: Descrizione e stima delle opere di urbanizzazione
- ALL. 5: Schema di convenzione
- ALL. 6: Relazione geologica
- ALL. 7: Relazione di impatto acustico
- ALL. 8: Relazione di assoggettabilità ambientale

Guastalla, Luglio 2022

IL TECNICO