

**VARIANTE**  
**AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**“PR 14”**

**Via Croce – Via Circonvallazione Ovest – Via Togliatti**  
**COMUNE DI LUZZARA (RE)**



A handwritten signature in blue ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "EMILIANO MAGNANI", "n. 468", "ORDINE", "REGGIO E.", and "REGGIO EMILIA".

# **SOMMARIO**

**1. Premesse**

**2. Identificazione dell'attuale Ditta proprietaria degli immobili**

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

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

**5. Descrizione della Variante**

**6. Parametri urbanistici – edilizi sostanziali di Confronto**

**7. Considerazioni finali**

**8. Allegati**

## 1 Premesse

Con la presente richiesta si intende innanzitutto notificare l'avvenuto recente cambio di proprietà delle aree in oggetto e contestualmente presentare una **Variante al PUA approvato denominato "PR14"** iniziando così l'iter urbanistico per la sua approvazione.

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

## 2 Identificazione dell'attuale Ditta proprietaria degli immobili

Identificazione dell'attuale ditta proprietaria dell'immobile in oggetto:

- **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".

## 3 Identificazione catastale della porzione residua ed ineditata del PUA acquisita ed oggetto di Variante

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 **8.624**

Queste sono le aree interessate dalla sostanza della Variante urbanistica in progetto.

La ditta è divenuta inoltre proprietaria di ulteriori due mappali catastali facenti originariamente parte del PR14 e posti nella porzione esterna Sud-Ovest del comparto stesso, destinati ad opere di urbanizzazione (parcheggi e pedonali) già parzialmente 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 673

## **4 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 verranno 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 inediticata 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.

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

## **5 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.

Elementi salienti costituenti la Variante:

- Riduzione della Superficie Complessiva SC realizzabile e riduzione del carico urbanistico: da mq 3.549 di SC a mq 2.000 di SC (decremento di 1.549 mq di SC).
- Rinuncia integrale alle superfici residenziali previste dal PUA approvato e quantificate in mq 1.849.

- Realizzazione di unica struttura commerciale con licenza di media-grande struttura alimentare e non alimentare con superficie di vendita SV fino a 1.500 mq 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.
- Razionalizzazione dell'area verde di cessione con accorpamento del verde nel progetto originario "frammentato" in aiuole per la creazione invece di un piccolo parco pubblico attrezzato con adiacenti i parcheggi di cessione P1, 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°22 posti auto P1 di cessione.
- Creazione di n°103 posti auto privati a servizio dell'attività commerciale.
- Disponibilità da parte della ditta proprietaria dell'area alla realizzazione di opere fuori comparto e nello specifico alla sistemazione dell'area di parcheggio posta a Nord di quanto in oggetto, con accesso da Via Croce e Via Martiri di Bologna.

## **6 Parametri urbanistici – edilizi sostanziali di Confronto**

PUA APPROVATO:

Superficie Complessiva autorizzata col PUA nella porzione di proprietà oggetto della presente Variante e ad oggi ineditata = **mq 3.549**

Così suddivisa:

uso commerciale = **mq 1.700** complessivi suddivisi in diverse attività al piano terra della struttura polivalente ipotizzata originariamente sul mappale 437

uso residenziale = **mq 1.849**  
di cui

**mq 850** da realizzarsi al primo piano della struttura polivalente (mappale 437)

**mq 999** da realizzarsi nei lotti residenziali (mappale 447)

VARIANTE:

Superficie Complessiva

uso commerciale = **mq 2.000** complessivi in unico corpo

di cui

**mq 1.500** di SV (Superficie di Vendita)

**mq 700** di servizi e magazzini necessari alla struttura

## **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 PUA oggi “naufragato” a causa del fallimento della ditta attuatrice e delle avverse condizioni del mercato evidenziatesi 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 complementarietà.
- Importante offerta di nuova occupazione e posti di lavoro per cittadini locali che verrà generata dall’attività commerciale in progetto.
- Riduzione delle Superfici Complessive da attuarsi, con decremento quindi del carico urbanistico a favore della miglior organizzazione degli spazi residui scoperti di cessione.
- 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**

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
- Visure catastali

PROGETTO DI VARIANTE:

- Tavola UNICA con rappresentati:
  - Inquadramento territoriale e cartografico (Foto aerea, Mappa catastale, Estratti di PSC e di RUE vigenti);
  - Documentazione fotografica;
  - Planimetria PUA approvato con Delibera consigliere n°36 del 26/05/2010;
  - Planimetria scala 1:500 costituente la richiesta con esito favorevole di Parere Preventivo del 21/11/2017;
  - Planimetria scala 1:500 dell'attuale Variante al PUA;

Guastalla, Dicembre 2021

IL TECNICO



A circular blue stamp from the 'MILANO MAGNANI' architectural office, number 468, located in Reggio Emilia. The stamp contains the text 'MILANO MAGNANI', 'n. 468', 'ORDINE DI REGGIO E', and 'ARCHITETTO'. A handwritten signature in blue ink is written across the stamp.