

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL VIGENTE COMPARTO UNITARIO A INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO DENOMINATO C2.F/1 - EX CD.6 DEL P.R.G PREVIGENTE (LOCALITA' SALVATERRA - VIA DONATELLO).

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con delibera di Giunta Regionale n.2191 del 05/12/2000 è stata approvata la Variante Generale al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) e divenuta esecutiva a norma di legge. A riguardo la Regione ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale BUR n.191 del 27/12/2000;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 e 59 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). In data 28/12/2016 sul BURERT n.388, la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). A decorrere dalla predetta data, gli strumenti urbanistici sono divenuti vigenti a norma di legge;

PREMESSO inoltre che:

- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC localizza nella Tav.1 "Assetto strutturale di progetto" le aree oggetto del presente progetto:
 - Territorio urbano – Ambiti urbani consolidati (art.6.2 delle n.t.a PSC);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUE localizza nella Tav.1b "Salvaterra-Bogliani" oggetto del presente progetto:
 - Territorio urbano – Aree interessate da intervento edilizio unitario n.12 (art.1.20 delle n.t.a RUE);
- il previgente Piano Regolatore Generale PRG localizza nella Tav.P-6 "Usi e modalità di trasformazione del territorio" le aree oggetto del presente progetto:
 - Territorio urbano – comparto unitario a intervento diretto convenzionato denominato c2.f/1 - ex cd.6 (artt.70-71 della n.t.a PRG);

DATO ATTO che:

- con delibera di Giunta Comunale n.86 del 21/05/2008 è stato approvato il progetto di inquadramento urbanistico relativo al "*Comparto unitario di intervento diretto C2.F/1 – ex Cd.6*" relativo alle aree site in Via Donatello in Salvaterra di Casalgrande RE (identificate al N.C.E.U foglio n.15 mappale n.205);
- in data 03/07/2008 rep.42959 racc.5991, presso il Notaio Dott.ssa Anna Maria Tosi di Guastalla (Reggio Emilia), è stata sottoscritta la convenzione attuativa, tra il Comune di Casalgrande e la Sig.ra Malvina Menozzi, in merito all'attuazione del progetto di inquadramento urbanistico del "*Comparto unitario di intervento diretto C2.F/1 – ex Cd.6*", relativo alle aree site in Via Donatello in Salvaterra di Casalgrande RE. A garanzia degli impegni assunti, il soggetto attuatore ha prestato fidejussione bancaria n.311866/2008 della Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e Prospero (filiale di Salvaterra) di importo pari a €uro 157.351,57;
- con delibera di Giunta Comunale n.78 del 02/08/2013 sono stati ridefiniti i termini temporali per l'attuazione del progetto di inquadramento urbanistico relativo al "*Comparto unitario di intervento diretto C2.F/1 – ex Cd.6*", relativo alle aree site in Via Donatello in Salvaterra di Casalgrande RE;
- con delibera di Giunta Comunale n.10 del 04/02/2016 sono state approvate alcune modifiche parziali all'assetto urbanistico del vigente "*Comparto unitario di intervento diretto C2.F/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra di Casalgrande RE)*";

PRESO ATTO che in data 23/05/2023 con rep.n.1199 e racc.n.1062, presso il Notaio Dott. Mirko Casella di Reggio Emilia, è stato sottoscritto l'atto di vendita del mappale n.205 foglio n.15 del terreno edificabile del comparto in oggetto (e i relativi impegni di cui alla convenzione del 3/07/2008 rep.42959 racc.5991) tra la Società Arena Costruzioni (a responsabilità limitata semplificata, con

sede legale in Via E. Curiel n.16 Prov. RE, Codice Fiscale e P.IVA n. 02818170355 - numero REA n. RE-316220, agente in persona del Presidente Consiglio di Amministrazione della Società Sig. Antonio Arena) e i Sigg.ri Giuseppe Valentini, Maria Bonezzi e Stefano Giovannini;

CONSIDERATO che in data 6/07/2023 prot.gen.n.13368, e successive integrazioni, è stata presentata istanza dalla Società Arena Costruzioni (a responsabilità limitata semplificata, con sede legale in Via E. Curiel n.16 Prov. RE, Codice Fiscale e P.IVA n. 02818170355 - numero REA n. RE-316220, agente in persona del Presidente Consiglio di Amministrazione della Società Sig. Antonio Arena) per l'approvazione della variante in oggetto al vigente progetto del "Comparto unitario di intervento diretto C2.F/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra di Casalgrande RE)". Il progetto si compone dei seguenti elaborati (**Allegato A**):

N°	ELABORATO	PROTOCOLLO
1	Tav_1_estratti_fotografie	PG 21103 del 26/10/2023
2	Tav_2_superficie di intervento	PG 21103 del 26/10/2023
3	Tav_3_stato di fatto	PG 21103 del 26/10/2023
4	Tav_4_stato in progetto	PG 21103 del 26/10/2023
5	Tav_5_Planimetria del verde_irrigazione	PG 21103 del 26/10/2023
6	Tav_6_fognature	PG 21103 del 26/10/2023
7	Tav_7_Illuminazione pubblica	PG 21103 del 26/10/2023
8	Tav_8_Sezioni stradali	PG 21103 del 26/10/2023
9	Tav_9_Stato Concessionato	PG 21103 del 26/10/2023
10	Tav_10_Stato comparativo	PG 21103 del 26/10/2023
11	PDC01_Plan_Generale	PG 21103 del 26/10/2023
12	E01_planimetria illuminazione pubblica	PG 21103 del 26/10/2023
13	E02_Relazione tecnica illuminazione	PG 21103 del 26/10/2023
14	ARCH01_Tutela della potenzialità archeologica (istanza indagini archeologiche preventive)	PG 21103 del 26/10/2023
15	ARCH02_Relazione Archeologica	PG 21103 del 26/10/2023
16	Tavola A_Relazione Illustrativa	PG 21103 del 26/10/2023
17	Tavola B_Norme Tecniche di Attuazione	PG 21103 del 26/10/2023
18	Tavola C_Convenzione progetto inquadramento urbanistico	PG 21103 del 26/10/2023
19	Tavola D_Computo Metrico Opere di Urbanizzazione (generale)	PG 21103 del 26/10/2023

Atto unilaterale d'obbligo del 05/10/2023 Prot.n.19404 (adPG 19404 del 05/10/2023 integrazione della convenzione attuativa vigente

DATO ATTO che:

- il presente progetto, a intervento diretto convenzionato, completa la zona residenziale a sud del centro di Salvaterra attraverso la realizzazione di un complesso residenziale, la realizzazione e cessione delle relative dotazioni di opere di urbanizzazione (viabilità, verde e parcheggi pubblici) tra cui il completamento della strada di collegamento con la ex Zona di Nuovo insediamento ZNI.1 attraverso il tombamento di un tratto del corso d'acqua pubblico denominato "Rio Canalazzo";
- i contenuti urbanistici della presente variante parziale al vigente comparto in oggetto sono compatibili con l'inquadramento urbanistico dell'adiacente comparto edilizio C2.F/2. L'intervento prevede una sistemazione più omogenea del verde pubblico e una migliore disposizione dei parcheggi pubblici P1;
- il Soggetto Attuatore per la realizzazione del presente progetto, in attuazione alle disposizioni definite nel previgente Piano Regolatore Generale P.R.G, si obbliga a realizzare a propria cura e spese, in conformità ai progetti esecutivi di prossima presentazione, le opere di urbanizzazione generale interne al comparto;

PRESO ATTO della garanzia finanziaria prestata per l'adempimento delle obbligazioni della convenzione attuativa. Il Soggetti Attuatore in data 18/05/2023 prot.n.9767 ha prestato fideiussione bancaria in favore del Comune (garanzia n.20037087 della “*Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospiero – Filiale di Salvaterra di Casalgrande RE*”) per un importo pari ad €uro 157.351,57 per le opere di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2;

VALUTATE positivamente le modifiche parziali apportate all'assetto urbanistico al “*Comparto unitario di intervento diretto C2.F/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra di Casalgrande RE)*”;

RICHIAMATO l'atto di Giunta Regionale n.1281 del 12/09/2011 “*Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all'art.5 del Decreto Legge n.70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n.106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane*”, il quale dispone che l'approvazione dei progetti, piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico comunale generale vigente, sono di competenza della Giunta Comunale;

RITENUTO opportuno procedere all'approvazione del progetto “*Comparto unitario di intervento diretto C2.F/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra di Casalgrande RE)*” per l'attuazione e completamento della zona residenziale e delle opere pubbliche in progetto;

VISTO:

- la L. n.241/1990 smi;
- il D.Lgs n.267/2000 smi;
- il D.P.R n.380/2001 smi;
- il D.L. n.133/2014;
- il D.L. n.76/2020;
- la L.R. n.47/1978 smi;
- la L.R. n.20/2000 smi;
- la L.R. n.15/2013 smi;
- la L.R. n.24/2017 smi;
- le disposizioni del Decreto Legge n.133/2014 e n.76/2020 in merito alle proroghe dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche sottoscritte e vigenti;
- il Piano Regolatore Generale PRG comunale previgente;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;

VISTO:

- il parere espresso dall'Arch. Roberta Ghiradini in qualità di tecnico istruttore e responsabile del procedimento del progetto in oggetto;
- il parere espresso in data 11/10/2023 prot.n.19894 dal Settore “*Patrimonio e Lavori Pubblici*” in merito al progetto in questione;
- l'accettazione, da parte del Responsabile del Settore “*Patrimonio e Lavori Pubblici*”, dei contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo presentato il 05/10/2023 Prot.n.19404 ad integrazione della convenzione attuativa vigente;

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147-bis comma 1, del D.Lgs n.267/2000 smi, i seguenti pareri espressi da:

- Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*”, favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- Responsabile del Servizio “*Finanziario*”, favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art.48 c.1 del D.Lgs n.267/2000 nel suo testo vigente;

DELIBERA

- 1) Di approvare, per quanto di competenza ed in linea tecnica, le modifiche al progetto di riassetto

urbano del “*Comparto unitario di intervento diretto C2.F/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra di Casalgrande RE)*” presentato in data 6/07/2023 prot.gen.n.13368, e successive integrazioni, dalla Società Arena Costruzioni (a responsabilità limitata semplificata, con sede legale in Via E. Curiel n.16 Prov. RE, Codice Fiscale e P.IVA n. 02818170355 - numero REA n. RE-316220, agente in persona del Presidente Consiglio di Amministrazione della Società Sig. Antonio Arena), in parziale variante al progetto approvato con delibera di Giunta Comunale n.10/2016. Il progetto si compone dei seguenti elaborati (**Allegato A**):

N°	ELABORATO	PROTOCOLLO
1	Tav_1_estratti_fotografie	PG 21103 del 26/10/2023
2	Tav_2_superficie di intervento	PG 21103 del 26/10/2023
3	Tav_3_stato di fatto	PG 21103 del 26/10/2023
4	Tav_4_stato in progetto	PG 21103 del 26/10/2023
5	Tav_5_Planimetria del verde_irrigazione	PG 21103 del 26/10/2023
6	Tav_6_fognature	PG 21103 del 26/10/2023
7	Tav_7_Illuminazione pubblica	PG 21103 del 26/10/2023
8	Tav_8_Sezioni stradali	PG 21103 del 26/10/2023
9	Tav_9_Stato Concessionato	PG 21103 del 26/10/2023
10	Tav_10_Stato comparativo	PG 21103 del 26/10/2023
11	PDC01_Plan_Generale	PG 21103 del 26/10/2023
12	E01_planimetria illuminazione pubblica	PG 21103 del 26/10/2023
13	E02_Relazione tecnica illuminazione	PG 21103 del 26/10/2023
14	ARCH01_Tutela della potenzialità archeologica (istanza indagini archeologiche preventive)	PG 21103 del 26/10/2023
15	ARCH02_Relazione Archeologica	PG 21103 del 26/10/2023
16	Tavola A_Relazione Illustrativa	PG 21103 del 26/10/2023
17	Tavola B_Norme Tecniche di Attuazione	PG 21103 del 26/10/2023
18	Tavola C_Convenzione progetto inquadramento urbanistico	PG 21103 del 26/10/2023
19	Tavola D_Computo Metrico Opere di Urbanizzazione (generale)	PG 21103 del 26/10/2023

Atto unilaterale d'obbligo del 05/10/2023 Prot.n.19404 (adPG 19404 del 05/10/2023 integrazione della convenzione attuativa vigente)

2) Di autorizzare il Responsabile del Settore “*Pianificazione Territoriale*” al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione generale e degli edifici a destinazione residenziale (ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi e D.P.R n.380/2001 smi). Successivamente, a seguito dell'ottenimento dei vari pareri, verrà rilasciato il titolo abilitativo alla realizzazione del progetto esecutivo dell'attraversamento stradale sul “Rio Canalazzo”;

3) Il Soggetto Attuatore, di cui al punto 1), nell'attuazione del progetto di cui all'oggetto dovrà:

- a) recepire, in sede di redazione e presentazione dei vari Permessi di Costruire (relativi alle opere di urbanizzazione generale e fabbricati residenziali ai sensi della L.R. n.15/2013 smi e D.P.R n.380/2001 smi), le prescrizioni dei pareri espressi dagli uffici tecnici;
- b) ultimare le opere di urbanizzazione generale nei termini di validità del relativo Permesso di Costruire rilasciato a seguito della presente deliberazione;
- c) entro 30 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione generale, presentare al Settore “*Patrimonio e Lavori Pubblici*” il progetto esecutivo (completo di computo metrico) dell'attraversamento stradale sul “Rio Canalazzo” per il rilascio degli atti autorizzativi all'intervento;
- d) in merito agli aspetti geologici-sismici, durante la fase di progettazione esecutiva (Permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione generale e fabbricati edilizi), obbligatoriamente dovrà eseguire indagini geognostiche a supporto delle opportune verifiche di carattere

geologico e geotecnico, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente;

- 4) Di trasmettere il presente atto al Soggetto Attuatore e al Responsabile del Settore "*Patrimonio e Lavori Pubblici*" per gli adempimenti di propria competenza;
- 5) Di pubblicare l'approvazione del presente sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, Albo Pretorio comunale e sito internet comunale;
- 6) Di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs n.33/2013, artt.23-39, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione "*Amministrazione Trasparente*" del presente provvedimento;
- 7) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4 del vigente D.Lgs 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente.