

**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.