

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE NON SOSTANZIALI AL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT.9 COMPARTO A (EX COLORIFICIO A.S. – LOC. CASALGRANDE ALTO)” – 2° VARIANTE PARZIALE ALL’ASSETTO URBANISTICO.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO** che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;
- in data 28/12/2016 sul BURET n.388 la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE. A decorre dalla predetta data gli strumenti urbanistici sono divenuti vigenti a norma di legge;

**PREMESSO** inoltre che:

- il previgente Piano Regolatore Generale PRG, approvato con DGR n.2191 del 5/12/2000, localizza nelle Tavv. S-2, FR-2 e P-7 le aree oggetto del presente progetto di piano urbanistico attuativo “Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A - località Casalgrande Alto” all'interno della zona omogenea C, sottozona “Zone di trasformazione” (art.74-75 delle nta);
- 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 nta);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUE localizza nella Tav.1c “Casalgrande-Dinazzano” oggetto del presente progetto:
  - Territorio urbano – Ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata (art.6.5 delle nta);

**RICHIAMATA:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 22/03/2010, e suoi allegati, con la quale si è approvato, ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale n.47/78 smi e art.41 della Legge Regionale n.20/2000 smi, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in variante al PRG vigente, relativo alla Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A, presentato in data 10/04/2009 prot.gen.n.5437 e succ. integrazioni, dalla società ASAP S.r.l. (con sede a Sassuolo MO in viale XX Settembre n.28);
- la vigente convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di iniziativa privata “Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A (Loc. Casalgrande Alto) sottoscritta dalle parti il 2/07/2010 con rep.n.9268;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.78 del 30/05/2011 con la quale è stato approvato il progetto preliminare-definitivo delle opere di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A (Casalgrande Alto);
- la deliberazione di Giunta Comunale n.47 del 23/04/2015, e suoi allegati, con la quale è stata approvata, ai sensi della Legge Regionale n.20/2000 smi, della Giunta Regionale n.1281/2011 e della vigente convenzione attuativa del Piano Particolareggiato, la prima variante non sostanziale all’assetto urbanistico del comparto A della Zona di Trasformazione ZT.9 ricomprensente:
  - a) adeguamento delle fasce di franco relative al metanodotto che attraversa il presente comparto attuativo (in riferimento Tav. Unica del 4/03/2015 prot.gen.n.3474);
  - b) spostamento verso sud del confine del lotto A2 e conseguentemente un accorpamento delle tipologie edilizie dei lotti A1 e A2 (in riferimento Tav. Unica del 4/03/2015 prot.gen.n.3474);
  - c) lieve modifica al tracciato della viabilità che collega Via Liberazione con la ex strada SS 467;
  - d) sistemazione di alcuni parcheggi pubblici P1 interni al vigente Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A (in riferimento Tav. Unica del 4/03/2015 prot.gen.n.3474);
  - e) realizzazione di un breve tratto di pista ciclabile, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria U2, a collegamento con il parcheggio pubblico P1 posto in adiacenza a Via Lumumba (in riferimento Tav. Unica del 4/03/2015 prot.gen.n.3474);

**CONSIDERATO** che:

- in data 24/05/2017 prot.gen.n.9039 (e successive integrazioni in data 29/08/2017 prot.gen.n.14692) è stata presentata,

da parte della Società ASAP S.r.l, con sede in Via Tien An Men 9 a Sassuolo MO, la richiesta di variante non sostanziale all'assetto urbanistico della vigente "Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A" (di cui alla DCC n.17/2010 e DGC n.47/2015). La variante è composta dai seguenti elaborati:

| <b>2' VARIANTE<br/>NON SOSTANZIALE</b>                              |
|---|
| Tav. UNICA V2 _ Raffronto V1/V2 fra prima e dopo e seconda variante |
| Tav. 1 V2 _ Estratti di mappa, PRG, CTR e visure                    |
| -   |
| Tav. 3 V2 _ Rilievo stato di fatto                                  |
| Tav. 4/a V2 _ Progetto planimetria                                  |
| Tav. 5/a V2 - Aree di cessione                                      |
| -   |
| Tav. 6 V2 _ Op. urb. - Viabilità, sezioni stradali e RSU            |
| Tav. 7 V2 _ Op. urb. - Ill. pubblica e enel                         |
| Tav. 8 V2 _ Op. urb. - Fogne bianche e nere                         |
| Tav. 9 V2 _ Op. urb. - Acqua - Gas                                  |
| -   |
| -   |
| Tav. 10/a V2 _ Rel. tecnica   |
| Tav. 14/a V2 _ NTA del PP   |

- le modifiche apportate al progetto da questa seconda variante non sostanziale al Piano Particolareggiato ZT.9/a riguardano:
    - a) lo spostamento verso nord dell'immissione su via Liberazione del prolungamento di via XX Settembre, di collegamento fra Via Statale e Via Liberazione. Tale spostamento è dovuto alla presenza di derivazioni SNAM che non è possibile per normativa né mettere in protezione né tantomeno sovrappassare. Con lo spostamento si mantiene inalterata la fascia di terreno di 10 m asservita al metanodotto SNAM;
    - b) conseguenza diretta dello spostamento della strada è il ridimensionamento del parcheggio pubblico prima previsto tra la strada e il lotto D, pur garantendo un adeguato numero di posti auto a servizio dei lotti circostanti;
    - c) all'esterno della fascia asservita alla SNAM, si prevede lo spostamento del tracciato della ciclabile da sud a nord del grande parcheggio pubblico in fregio all'area verde, con l'ampliamento del medesimo per garantire il rispetto dello standard urbanistico, fermo restando la funzione di collegamento fra Via Statale-Via Liberazione-Cimitero;
    - d) la ridefinizione delle unità immobiliari che compongono le sequenze di villette a schiera, effettuata sulla base di uno studio più approfondito della tipologia edilizia anche condizionato dai riscontri commerciali di quest'ultimo periodo, che hanno portato alla necessità di individuare tipologie con dimensioni più ridotte, per contenere il costo complessivo. In particolare nel lotto D la previsione di un condominio da 8 alloggi è sostituita da 4 villette a schiera ed è prevista la possibilità di dividere in due unità abitative il lotto C;
    - e) nel rispetto di quanto previsto nelle NTA della presente variante in sede esecutiva sarà possibile variare il numero complessivo delle unità abitative da 41 (indicate nel progetto) a 49, coincidente con il numero di parcheggi pubblici P1 individuati nel P.P., rispettando i limiti di edificabilità (vedi tavola n. 4/a V2 e 5/a V2) e fermo restando la SC massima di 6.200 mq edificabile.
- Nella tavola "Unica V2", con la sovrapposizione del piano vigente con la variante, sono evidenziate le tutte le modifiche che si apportano con la presente variante.

**VALUTATO** che le presenti modifiche all'assetto urbanistico della "Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A (Casalgrande Alto)" si rendono necessarie per il completamento delle opere di urbanizzazione generale e apportare migliorie all'organizzazione spaziale del contesto;

**DATO ATTO** che il Soggetto Attuatore per la realizzazione del Piano attuativo di cui all'oggetto, in attuazione alle disposizioni definite nella relativa convenzione urbanistica (sottoscritta tra le parti il 2/07/2010 con rep.n.9268), si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, e in conformità ai progetti esecutivi approvati, le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto A della ZT.9;

**RITENUTO** opportuno procedere all'approvazione delle presenti modifiche non sostanziali al vigente Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla "Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A (Casalgrande Alto)" per dar seguito al completamento delle opere di urbanizzazione generale interne al Piano ad integrazione con l'adiacente comparto B della Zona di Trasformazione ZT.9;

**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 piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico comunale generale vigente, sono di competenza della Giunta Comunale. Si rileva che alla luce del sistema degli strumenti di pianificazione urbanistica definito dalla Legge Regionale n.20/2000 smi, la norma in esame si applica in riferimento a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) che non comportino variante al Piano Operativo Comunale (POC); mentre per i comuni non ancora dotati della strumentazione urbanistica di cui alla Legge Regionale n.20/2000 smi, la norma stessa trova applicazione per i Piani Particolareggiati, di cui alla Legge Regionale n.47/78 smi, e per gli omologhi strumenti urbanistici attuativi, che non comportino modificazioni dei vigenti Piani Regolatori Generali PRG;

**VISTO:**

- la Legge n.241/1990 smi;
- il D.Lgs n.267/2000 smi;
- il D.Lgs n.152/2006 smi;
- la L.R. n.20/2000 smi;
- la L.R. n.15/2013 smi;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia (approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.124/2010);
- il previgente Piano Regolatore Generale PRG comunale (approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.2191 del 5/12/2000);
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 28/11/2016);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016);

**VISTO:**

- il parere favorevole espresso dal Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici" in data 29/08/2017 prot.n.14695 in merito alle modifiche apportate all'inquadramento urbanistico del vigente Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A (Casalgrande Alto);
- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento Geom. Riccardo Medici della presente istanza;

**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 Settore "Finanziario", favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**RITENUTA** la propria competenza ai sensi dell'art.48 c.1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente;

**DELIBERA**

1) Di approvare, per le motivazioni illustrate precedentemente, ai sensi della Legge Regionale n.20/2000 smi, della Giunta Regionale n.1281/2011 e della vigente convenzione attuativa del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Zona di Trasformazione ZT.9 comparto A (Loc. Casalgrande Alto)", le modifiche progettuali non sostanziali al presente Piano Attuativo presentate in data 24/05/2017 prot.gen.n.9039 e successivamente integrata in data 29/08/2017 prot.gen.n.14692. Il presente Piano Particolareggiato ZT.9/a, a seguito dell'approvazione seconda variante, si compone dei seguenti elaborati:

| <b>Piano Particolareggiato ZT.9/a<br/>(approvato D.C.C n.17/2010)</b>           | <b>1' VARIANTE NON SOSTANZIALE<br/>(approvato D.G.C n.47/2015)</b> | <b>2' VARIANTE<br/>NON SOSTANZIALE<br/>(approvato D.G.C n.____/2017)</b> |
|---|--|--|
| -   | Tav. UNICA _ Raffronto PP/Variante                                 | Tav. UNICA V2 _ Raffronto V1/V2  |
| Tav. 1 _ Estratti di mappa, PRG, CTR e visure                                   | Tav. 1 V _ Estratti di mappa, PRG, CTR e visure                    | Tav. 1 V2 _ Estratti di mappa, PRG, CTR e visure                         |
| Tav. 2 _ Doc. Fotografica   | -  | -  |
| Tav. 3 _ Rilievo stato di fatto   | 3 V _ Rilievo stato di fatto                                       | Tav. 3 V2 _ Rilievo stato di fatto                                       |
| Tav. 4 _ Progetto planimetria   | Tav. 4 V _ Progetto planimetria                                    | Tav. 4/a V2 _ Progetto planimetria                                       |
| Tav. 5 _ Aree di cessione   | Tav. 5 V _ Aree di cessione  | Tav. 5/a V2 - Aree di cessione   |
| Tav. 6 _ Schema tipologico  | Tav. 6 V _ Schema tipologico                                       | -  |
| Tav. 7 _ Op. urb. - Viabilità, sezioni stradali e RSU                           | Tav. 7 V _ Op. urb. - Viabilità, sezioni stradali e RSU            | Tav. 6 V2 _ Op. urb. - Viabilità, sezioni stradali e RSU                 |
| Tav. 8 _ Op. urb. - Ill. pubblica e enel  | Tav. 8 V _ Op. urb. - Ill. pubblica e enel                         | Tav. 7 V2 _ Op. urb. - Ill. pubblica e enel                              |
| Tav. 9 _ Op. urb. - Fogne bianche e nere  | Tav. 9 V _ Op. urb. - Fogne bianche e nere                         | Tav. 8 V2 _ Op. urb. - Fogne bianche e nere                              |
| Tav. 10 _ Op. urb. - Acqua - Gas  | Tav. 10 V _ Op. urb. - Acqua - Gas                                 | Tav. 9 V2 _ Op. urb. - Acqua - Gas                                       |
| Tav. 11 _ Rel. geologica  | -  | -  |
| Tav. 12 - Clima acustico  | -  | -  |
| Tav. 13 _ Rel. tecnica  | Tav. 13 V _ Rel. tecnica   | Tav. 10/a V2 _ Rel. tecnica  |
| Tav. 14 _ NTA del PP  | Tav. 14 V _ NTA del PP   | Tav. 14/a V2 _ NTA del PP  |
| Tav. 15 _ Bozza di convenzione attuativa  | -  | -  |
| Tav. 16 _ Preventivo di spesa opere urbanizzazione                              | -  | -  |
| Integrazione clima acustico   | -  | -  |
| Certificazione ambientale – analisi ambientale art.15 nta di PRG e LR n.27/2004 | -  | -  |
| Rapporto preliminare alla VAS –art.12 Dlgs n.152/2006                           | -  | -  |
| (): Elenco elaborati del Piano Particolareggiato ZT.9/a                         |  |  |

2) Di trasmettere copia della presente deliberazione:

- al Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici";
  - al Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato di cui all'oggetto, in attuazione alle disposizioni definite nella relativa convenzione attuativa (sottoscritta il 2/07/2010 con rep.n.9268);
- per gli adempimenti di propria competenza;

3) 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;

4) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 nel suo testo vigente;