

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE MODIFICHE PARZIALI ALL'ASSETTO URBANISTICO DEL VIGENTE "COMPARTO UNITARIO A INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO DENOMINATO C2.F/1 – EX CD.6 (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 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;
- ai sensi dell'art.41 della Legge Regionale n.20/2000, così come modificata dalla Legge Regionale n.34/2000, i Comuni, nei termini indicati, possono operare ai sensi della Legge Regionale n.47/1978 smi;
- il vigente Piano Regolatore Generale PRG localizza nelle Tavv. S-2, FR-2 e P-6 l'area in oggetto all'interno della zona omogenea C, sottozona C2. Zone residenziali di espansione a comparto unitario diretto previste dal PRG 1983 (Loc. Salvaterra);
- il Piano Strutturale Comunale PSC, adottato con deliberazione di consiglio comunale n.35 del 13/04/2015, localizza nella Tav.1 "Aspetto strutturale di progetto" l'area in oggetto in Territorio urbano - Ambiti urbani consolidati (art.6.2 delle nta);
- il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUE, adottato con deliberazione di consiglio comunale n.36 del 13/04/2015, localizza nella Tav.1b "Casalgrande-Dinazzano" l'area in oggetto in Territorio urbano – Sub ambiti urbani di manutenzione urbanistica (art.6.3 delle nta);

PREMESSO inoltre 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 (identificate al N.C.E.U foglio n.15 mappale n.205);
- in data 3/07/2008 rep.42959 racc.5991, presso il notaio Dott.ssa Anna Maria Tosi di Guastalla RE, è stata sottoscritta la convenzione attuativa, tra il Responsabile del Settore Arch. Giuliano Barbieri e la Sig.ra Malvina Menozzi, in merito all'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. 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 salva terra) di importo pari a €uro 157.351,57;
- con delibera di Giunta Comunale n.78 del 2/08/2013 è stata rinnovata 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, fissando le scadenze contrattuali al 3/07/2023;

PRESO ATTO che:

- con delibera di Giunta Comunale n.78 del 2/08/2013 è stata rinnovata 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, fissando le scadenze contrattuali al 3/07/2023;
- in attuazione alla delibera di Giunta Comunale n.78/2013, in data 20/12/2013 prot.n.19471 (e successivamente integrata il 10/01/2014 prot.n.297 e il 14/02/2014 prot.n.2226) è stata presentata istanza dal Sig. Stefano Giovannini (in qualità di proprietario del comparto in oggetto, agente per sé e in nome e per conto dei Sigg. Bonezzi Maria, Valentini Giuseppe e Valentini Sisto) per la modifica parziale dell'assetto urbanistico del comparto C.2f/1 "Progetto di inquadramento urbanistico relativo al comparto unitario di intervento diretto ex Cd.6". La presente richiesta urbanistica, di riassetto del comparto edilizio C2.f/1, evidenzia la necessita di:
 - adeguare il progetto in quanto si riscontrato un errore nel rilievo topografico dello stato di fatto;
 - adeguare lo stato di fatto dei luoghi con la rappresentazione grafica del P.R.G vigente redatta su base CTR;
 - recepire la proposta di monetizzazione di alcune aree destinate a verde pubblico (per una superficie complessiva di 963,02mq) da accorpate alla superficie fondiaria a destinazione ad uso verde privato senza nessun aumento della capacità edificabile SC;
 - dar accesso carraio al lotto posto a sud del comparto per un miglior assetto pianificatorio;

- individuare un'area destinata a verde pubblico, a sud del comparto e in adiacenza alla viabilità di collegamento con la ZNI.1, quale extra dotazione;

PRESO ATTO delle disposizioni assunte nella delibera di Giunta Comunale n.27 del 14/03/2014 in merito all'istanza presentata in data 20/12/2013 prot.n.19471 relativa alla ridefinizione dell'assetto urbanistico del comparto edilizio in oggetto;

CONSIEDRATO che in data 9/10/2014 prot.n.16376 (e successive integrazioni: 11/11/2014 prot.n.18288, 6/03/2015 prot.3659, 10/07/2015 prot.n.12387 e 22/01/2016 prot.n.978) è stata presentata istanza dai Sigg. Bonezzi Maria, Giovannini Stefano, Valentini Giuseppe e Valentini Sisto per l'approvazione del progetto relativo alla ridefinizione dell'assetto urbanistico del "Comparto unitario di intervento diretto C2.f/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra)". Il progetto si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. A - Relazione tecnica;
- Tav. B – Norme tecniche d'attuazione;
- Tav. C – Schema di convenzione attuativa;
- Tav. D – Relazione tecnico finanziaria;
- Tav. 1 - Estratto di mappa P.R.G;
- Tav. 2 – Dimostrazione superficie d'intervento;
- Tav. 3 – Planimetria stato di fatto e rilievo;
- Tav. 4 – Planimetria stato autorizzato;
- Tav. 5 – Planimetria progetto usi del suolo - Standard;
- Tav. 5bis – Planimetria progetto - frazionamento lotti;
- Tav. 6 – Planimetria sovrapposizione autorizzato-progetto;
- Tav. 7 – Planimetria alberature e irrigazione (progetto);
- Tav. 8 – Planimetria rete fognaria (progetto);
- Tav. 9 – Planimetria rete illuminazione pubblica (progetto);
- Tav. 10 – Planimetria rete telecom (progetto);
- Tav. 11 – Planimetria rete gas/acqua (progetto);
- Tav. 12 – Planimetria segnaletica/rsu (progetto);
- Tav. 13 – Sezioni stradali tipo e particolare stratigrafia;
- Tav. 14 – Documentazione fotografica;
- Caratterizzazione – Modellazione Geologia e sismica

PRESO ATTO che in data 19/05/2015 prot.n.8796 l'Amministrazione comunale ha inoltrato ai soggetti attuatori dell'ex CD.6 proposta di modifica parziale al testo "TAV.C – Convenzione attuativa del comparto unitario a intervento diretto convenzionato denominato C2.f/1 ex CD.6 del P.R.G vigente (Loc. Salvaterra)" in merito agli obblighi generali, alle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione U1-U2, ai termini di inizio ed ultimazione delle opere, all'utilizzo delle terre e rocce da scavo e agli aspetti sanzionatori. Successivamente in data 10/07/2015 prot.n.12387 è pervenuta risposta richiedendo di prevedere all'Art.R del testo convenzionale:

ARTICOLO R - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE.

I Soggetti Attuatori s'impegnano:

- ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione del progetto di ridefinizione dell'assetto urbanistico di cui trattasi nel termine massimo di dodici (12) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire inerente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermi restando eventuali termini più restrittivi previsti dalla convenzione;

- alla realizzazione e cessione delle aree relative al collegamento viabilistico (comprensivo del tombamento parziale del Rio Canalazzo) con l'adiacente comparto ZNI.1, entro e non oltre ~~3 (tre) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;~~ **oltre 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;**

- a completare e rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione, nel termine di 18 (diciotto) mesi a decorrere dalla data di rilascio del permesso di costruire inerenti le opere di urbanizzazione del comparto C2.f/1 ex Cd.6 e comunque entro e non oltre il 3/07/2023;

- a cedere le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, (come individuate nella Tav.05 del progetto di ridefinizione dell'assetto urbanistico approvato), entro e non oltre il 3/07/2023;

PRESO ATTO:

- dei contenuti urbanistici di variazione parziale al comparto C2.f/1 - ex Cd.6 vigente compatibili con l'inquadramento urbanistico dell'adiacente comparto edilizio C2.f/2;
- della proposta di modifica parziale della vigente convenzione attuativa, inviata dai Soggetti Attuatori in data 10/07/2015 prot.n.12387, in merito ai "Termini di inizio ed ultimazione delle opere pubbliche" del comparto edilizio;

DATO ATTO che il presente progetto, a intervento diretto, completa la zona residenziale a sud del centro di Salvaterra attraverso la realizzazione di due lotti edificabili (con massimo carico urbanistico n.10 alloggi), la realizzazione e cessione di tutte le necessarie opere di urbanizzazione (viabilità, verde e parcheggi pubblici) e il completamento della strada di collegamento con la ZNI.1 attraverso il tombamento di un tratto del corso d'acqua pubblico denominato "Rio Canalazzo";

PRESO ATTO che a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni della convenzione attuativa, i Soggetti Attuatori in data 1/12/2015 prot.n.20883 hanno prestato fidejussione bancaria in favore del Comune (garanzia n.20037087 della "Banca Popolare di Verona S.Geminiano e S.Prospiero – Filiale di Salvaterra"), per una somma pari ad Euro 157.351,57, a copertura dell'importo delle opere di urbanizzazione U1 e U2 (I.V.A compresa) risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto di cui all'oggetto;

CONSIDERATA la necessità di procedere all'approvazione del presente progetto "Comparto unitario di intervento diretto C2.f/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra)" per l'attuazione e completamento delle opere pubbliche in progetto;

VISTO:

- la Legge Regionale n.47 del 7/12/1978 smi;
- la Legge n.241 del 7/08/1990 smi;
- il Decreto Legislativo n.267 del 18/08/2000 smi;
- la Legge Regionale n.20 del 24/3/2000 smi;
- la Legge Regionale n.15 del 30/07/2013 smi;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P della Provincia di Reggio Emilia vigente;
- il Piano Regolatore Generale P.R.G comunale vigente e previgente;
- il Regolamento Edilizio vigente;
- il Piano Strutturale Comunale PSC adottato;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUE adottato;

VISTO inoltre:

- il parere espresso dal Geom. Riccardo Medici in qualità di tecnico istruttore e responsabile del procedimento della pratica in oggetto;
- il parere espresso in data 5/12/2014 prot.n.19743 dal Responsabile del Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici";

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;

All'unanimità dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1) Di approvare, per quanto di competenza ed in linea tecnica, il progetto relativo alla ridefinizione dell'assetto urbanistico del "Comparto unitario di intervento diretto C2.f/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra)", presentato in data 9/10/2014 prot.n.16376 (e successive integrazioni: 11/11/2014 prot.n.18288, 6/03/2015 prot.n.3659, 10/07/2015 prot.n.12387 e 22/01/2016 prot.n.978) dai Sigg. Bonezzi Maria,

Giovannini Stefano, Valentini Giuseppe e Valentini Sisto, in parziale variante al progetto approvato con DGC n.86/2008. Il progetto si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. A - Relazione tecnica;
- Tav. B – Norme tecniche d’attuazione;
- Tav. C – Schema di convenzione attuativa **Allegato A**;
- Tav. D – Relazione tecnico finanziaria;
- Tav. 1 - Estratto di mappa P.R.G;
- Tav. 2 – Dimostrazione superficie d’intervento;
- Tav. 3 – Planimetria stato di fatto e rilievo;
- Tav. 4 – Planimetria stato autorizzato;
- Tav. 5 – Planimetria progetto usi del suolo - Standard;
- Tav. 5bis – Planimetria progetto - frazionamento lotti;
- Tav. 6 – Planimetria sovrapposizione autorizzato-progetto;
- Tav. 7 – Planimetria alberature e irrigazione (progetto);
- Tav. 8 – Planimetria rete fognaria (progetto);
- Tav. 9 – Planimetria rete illuminazione pubblica (progetto);
- Tav. 10 – Planimetria rete telecom (progetto);
- Tav. 11 – Planimetria rete gas/acqua (progetto);
- Tav. 12 – Planimetria segnaletica/rsu (progetto);
- Tav. 13 – Sezioni stradali tipo e particolare stratigrafia;
- Tav. 14 – Documentazione fotografica;
- Caratterizzazione – Modellazione Geologia e sismica

2) Di approvare lo “Schema di convenzione attuativa – **Allegato A**” di cui al punto 1), in merito agli impegni assunti derivanti dall’attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie del “*Comparto unitario di intervento diretto C2.f/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra)*”;

3) Con l’approvazione del presente progetto:

- si confermano le scadenze contrattuali al 3/07/2023, fissate con delibera di Giunta Comunale n.78 del 2/08/2013, in merito all’attuazione degli interventi edilizi 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;
- si ritiene opportuno modificare parzialmente lo “Schema di convenzione attuativa – **Allegato A**” di cui al punto 1) inserendo nel testo inviato ai Soggetti attuatori il 19/05/2015 prot.n.8796:

ARTICOLO R - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DELLE OPERE.

I Soggetti Attuatori s’impegnano:

- *ad iniziare i lavori inerenti la realizzazione del progetto di ridefinizione dell’assetto urbanistico di cui trattasi nel termine massimo di dodici (12) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire inerente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermi restando eventuali termini più restrittivi previsti dalla convenzione;*

- *alla realizzazione e cessione delle aree relative al collegamento viabilistico (comprensivo del tombamento parziale del Rio Canalazzo) con l’adiacente comparto ZNI.1, **entro e non al 15/05/2019 oltre 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;***

- *a completare e rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione, nel termine di 18 (diciotto) mesi a decorrere dalla data di rilascio del permesso di costruire inerenti le opere di urbanizzazione del comparto C2.f/1 ex Cd.6 e comunque entro e non oltre il 3/07/2023;*

- *a cedere le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, (come individuate nella Tav.05 del progetto di ridefinizione dell’assetto urbanistico approvato), entro e non oltre il 3/07/2023;*

ARTICOLO O – GARANZIE FINANZIARIE PER L’ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le garanzie prestate per l’attuazione del presente progetto s’intendono valide ed operanti fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte e per la sua estinzione o riduzione dovrà esserci fornita con espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Casalgrande;

Le presenti disposizioni dovranno essere recepite nel testo “Schema di convenzione attuativa” di cui al punto 1) e sono condizione necessaria ai fini della sottoscrizione del documento.

- 4) Di sottoscrivere lo “Schema di convenzione attuativa” di cui al punto 2-3) presso Notaio di fiducia del Soggetto Attuatore, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall’esecutività del presente atto deliberativo, pena decadenza degli effetti del presente deliberazione;
- 5) Di autorizzare il Responsabile del Settore “Pianificazione Territoriale” e Settore “Lavori Pubblici”, o chi per esso, in sede di sottoscrizione della convenzione di cui al punto 1) e ad apportare eventuali modifiche non sostanziali;
- 6) Di disporre che con la sottoscrizione dello “Schema di convenzione attuativa”, di cui al punto 2-3), la vigente convenzione, sottoscritta il 3/07/2008 rep.42959 racc.5991 presso il notaio Dott.ssa Anna Maria Tosi di Guastalla RE, per l’attuazione del “*Comparto unitario di intervento diretto C2.f/1 – ex Cd.6 (Via Donatello a Salvaterra)*” viene integralmente sostituita;
- 7) Il Soggetto Attuatore (in sede di progettazione esecutiva del “*Comparto unitario di intervento diretto C2.f/1 – ex Cd.6 in Via Donatello a Salvaterra*”):
- dovrà recepire in sede di redazione e presentazione dei vari Permessi di costruire (relativi alle opere di urbanizzazione generale e fabbricati edilizi), le prescrizioni contenute nel parere espresso in data 5/12/2014 prot.n.19743 dal Responsabile del Settore “*Patrimonio e Lavori Pubblici*”;
 - 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;
- 8) Di Trasmettere il presente atto ai Soggetti attuatori per gli adempimenti di propria competenza;
- 9) Di pubblicare, ai sensi della Legge Regionale n.20/2000 smi e Legge Regionale n.15/2013 smi, l’approvazione del presente sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, Albo Pretorio comunale e sito internet comunale;
- 10) 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;

Ravvisata l’urgenza
Con voto unanime e palese,

DELIBERA, inoltre

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.