

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO "EX CERAMICA CONTINENTAL" (LOC. SALVATERRA), IN VARIANTE PARZIALE AL P.R.G VIGENTE, RICADENTE IN ZONA OMOGENEA TERRITORIALE D - PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che con delibera di Giunta Regionale n.2191 del 5/12/2000 è stata approvata la Variante Generale al vigente P.R.G. e divenuta esecutiva a norma di legge. A riguardo la Regione ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale E.R. 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 e smi;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Consiglio Comunale n.93 del 20/12/2012 con la quale si è adottato, ai sensi degli artt.15-21-25 della Legge Regionale n.47/78 smi e art.41 della Legge Regionale n.20/2000 smi, il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in variante al P.R.G vigente, presentato in data 07/09/2010 prot.gen.n.12475, e successivamente modificato ed integrato dal Sig. Domenico Olivieri (in qualità di legale rappresentante della società "SACMI IMOLA SC."), ricadente in zona territoriale omogenea territoriale zona D – sottozona D3.2 "*zone da trasformare*", D3.3 "*zone di nuovo insediamento*", zona omogenea F, sottozona FB5 "*zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie*" e zona omogenea G, sottozona GE3 "*parcheggi pubblici*" - loc. Salvaterra;

**PRESO ATTO** che il progetto di piano attuativo, in variante al P.R.G vigente, presentato il 07/09/2010 prot.gen.n.12475 (e successivamente modificato ed integrato in data 22/10/2010 prot.gen.n.14622, in data 11/11/2010 prot.gen. n.15500, in data 05/09/2012 prot.gen.n.12288, in data 11/12/2012 prot.gen.n.17374, in data 13/09/2013 prot.gen.n.13658, in data 02/12/2013 prot.gen.n.18342 , in data 13/12/2013 prot.n.19075 e in data 21/01/2014 prot.n.806), si compone dei seguenti elaborati:

- TAV. N. 1 - ESTRATTI DI MAPPA E PRG;
- TAV. N. 1/a - PLANIMETRIA DI INSIEME;
- TAV. N. 2 – PLANIMETRIA E RILIEVO STATO DI FATTO;
- TAV. N. 3 – PLANIMETRIA PROGETTO-USI DEL SUOLO;
- TAV. N. 4 – PLANIMETRIA PROGETTO-STANDARD;
- TAV. N. 5 – PLANIMETRIA SOVRAPPOSIZIONE;
- TAV. N. 6 – DIMOSTRAZIONE ST;
- TAV. N. 7 – DIMOSTRAZIONE AREE DI CESSIONE;
- TAV. N. 8 – SCP AUTORIZZATA;
- TAV. N. 9 – RETE FOGNARIA ESISTENTE;
- TAV. N. 10 – RETE FOGNARIA PROGETTO;
- TAV. N. 10/a - PROFILO FOGNATURA PROGETTO;
- TAV. N. 11 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA PROGETTO;
- TAV. N. 12 – SEGNALETICA STRADALE;
- TAV. N. 13 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- TAV. N. 14 – DIMOSTRAZIONE SCp – VL PROSPETTI PROGETTO;
- TAV. N. 15 – DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE COPERTA PROGETTO;
- TAV. N. 16 – SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PROGETTO e RILIEVO;
- TAV. N. 17 – PROFILI SOVRAPPOSIZIONE PARTICOLARE STRADA E PEDONALE;
- TAV. N.18 – ELABORATO GRAFICO DI VERIFICA IMPATTO PERCETTIVO VOLUMI H.fino a 24mt;
- TAV. N. 19 – RETE TELECOM-ACQUA-GAS;
- TAV. N. 20 – ALBERATURE-IRRIGAZIONE-RETE ANTINCENDIO-USI PLURIMI;
- TAV. 1V PRG VIGENTE;
- TAV. 2V PRG VARIANTE;
- TAV. 3V PRG SOVRAPPOSIZIONE;

#### ELABORATI DESCRITTIVI:

- TAV. A            RELAZIONE TECNICA DI PP;
- TAV. B            RELAZIONE TECNICA VARIANTE PRG;
- TAV. C            NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE;
- TAV. D            SCHEMA DI CONVENZIONE;
- TAV. E            RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA;
- TAV. F            RELAZIONE GEOLOGICA;
- RAPPORTO PRELIMINARE DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS (AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS. N. 152/2006 S.M.I. E L.R. N. 9/2008);
- VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO;
- VERIFICA IMPATTO PERCETTIVO PER VOLUMI CON H. FINO A 24MT.;

Il presente piano attuativo è stato redatto ai sensi dell'art.46 comma 4 della Legge Regionale n.47/78 smi e art.26 comma 8, art.27 comma 6, artt.17-18-19-23-26-27-45-80-81-82-88-91 delle nta di P.R.G vigente;

**VALUTATO** che il presente progetto si pone in variante parziale al P.R.G. vigente per i seguenti aspetti urbanistici:

- modifica del perimetro del comparto attuativo nella zona a sud/ovest e sud/est, con conseguente aumento della Superficie Territoriale ST, al fine di reperire le quantità di standard di cessione;
- ridistribuzione delle aree classificate in sottozona FB5 (mitigazione degli impatti ambientali) interne al comparto attuativo;
- modifica della consistenza e geometria della sottozona GE3 (parcheggi pubblici) interna al comparto attuativo;
- modifica della classificazione della sottozona D3.2 (art. 90 delle nta), interna al comparto attuativo, a favore della sottozona D3.3 (art. 91 delle nta) di pari superficie edificabile;
- modifica parziale del parametro edilizio relativo alla Visuale Libera VL riferito al lato nord del "blocco A" e lato ovest del "blocco D";

**PRESO ATTO** che, ai sensi del combinato disposto dell'art.41, comma 2 della Legge Regionale n.20/2000 e smi, la deliberazione di adozione n.93 del 20/12/2012 ed i relativi elaborati sono stati depositati presso l'ufficio tecnico del 2° Settore *"Urbanistica ed Edilizia privata"* per trenta giorni interi e consecutivi dal 16/01/2013 al 15/02/2013 per la presa visione. Nel periodo successivo alla data del compiuto deposito e precisamente dal 16/02/2013 al 18/03/2013 non sono pervenute osservazioni;

**RICHIAMATO** il parere espresso in data 20/11/2013 dalla Provincia di Reggio Emilia con proprio atto n.280 della Giunta Provinciale riguardo la variante parziale al P.R.G di cui all'oggetto e gli esiti del "Rapporto preliminare di VAS", di cui all'art.12 del Decreto Legislativo n.152/2006 smi, volto a verificare gli impatti ambientali dell'intervento urbanistico. A riguardo la Provincia ha formulato osservazioni, ai sensi dell'art.15 comma 5 della Legge Regionale n.47/78 s.m.i, e ha escluso la presente variante al P.R.G dalla assoggettabilità della Valutazione Ambientale Strategica V.A.S, ai sensi dell'art.12 comma 4 del D.Lgs n.152/06 smi;

**PRESO ATTO** delle successive integrazioni e precisazioni presentate in data 02/12/2013 prot.n.18342, in data 13/12/2013 prot.n.19075, da parte dei tecnici progettisti incaricati della proprietà per la redazione del piano urbanistico attuativo in oggetto, in merito alla valutazione e recepimento delle prescrizioni definite dalla Provincia di Reggio Emilia nel proprio atto di Giunta Provinciale n.280/2013;

**RILEVATO** l'interesse pubblico di codesta Amministrazione Comunale nell'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel presente piano attuativo adottato, in variante parziale al P.R.G vigente, volte alla riqualificazione dell'assetto territoriale dell'ambito;

**DATO ATTO** che il Soggetto Attuatore per la realizzazione del presente piano attuativo, in riferimento all'art.45 della Legge n.214/2011 e alle disposizioni del D.Lgs. n.163/2006 nel suo testo vigente, si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione generali in conformità al progetto del piano particolareggiato approvato;

**RICHIAMATO:**

- il parere espresso dalla Provincia di Reggio Emilia con proprio atto della Giunta n.280 del 20/11/2013 in merito alla variante di cui all'oggetto;
- il parere integrato AUSL prot.n.20578 del 01/03/2013–ARPA prot.n.PGRE/13/2166 del 01/03/2013 in merito al piano particolareggiato in oggetto;
- il parere favorevole espresso dal Responsabile del 2° Settore “*Urbanistica ed Edilizia Privata*” e dal tecnico istruttore-responsabile del procedimento Geom Simona Morini;
- il parere favorevole con prescrizioni espresso in data 14/12/2012 prot.n.17608 del 3° Settore “*Lavori Pubblici e Patrimonio*” sull'inquadramento generale delle opere di urbanizzazione;
- il parere favorevole della “*Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio*” nella seduta del 11/12/2013 in merito al piano particolareggiato in oggetto;

**VISTO:**

- la L.R. del 7/12/1978 n.47 e smi;
- la Legge del 7/08/1990 n.241 e smi;
- il D.Lgs. del 18/08/2000 n.267 e smi;
- il D.Lgs. del 16/03/2006 n.152 e smi;
- il D.Lgs. del 16/04/2006 n.163 e smi;
- la L.R. del 21/04/1999 n.3 e smi;
- la L.R. del 24/03/2000 n.20 e smi;
- la L.R. del 25/11/2002 n.31 e smi;
- la L.R. del 30/10/2008 n.19 e smi;
- la L.R. del 6/07/2009 n.6;
- la L.R. del 30/07/2013 n.15 smi;
- la Variante Generale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P della Provincia di Reggio Emilia (approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n.124 del 17/06/2010 entrata in vigore dalla data di pubblicazione del avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione, avvenuta sul n.101 del 4/08/2010);
- il Piano Regolatore Generale P.R.G comunale vigente (approvato con delibera di Giunta Regionale n.2191 del 5/12/2000);
- il Regolamento Edilizio comunale 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 “*Urbanistica ed Edilizia Privata*”, 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 o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**RITENUTA** la propria competenza ai sensi dell'art.42 del D.Lgs 18/08/2000, n.267 nel suo testo vigente;

**DELIBERA**

1. Di controdedurre alle osservazioni formulate dalla Provincia di Reggio Emilia, con proprio atto di Giunta n.280 del 20/11/2013, ai sensi dell'art.15 comma 5 della Legge Regionale n.47/1978 smi e art.3 comma 2 della Legge Regionale n.46/1988 smi, in merito all'approvazione del Piano Particolareggiato in variante parziale al P.R.G vigente, come risulta:

**Parte Urbanistica:**

- Sono stati stralciati gli usi U41 e U50 (art.4 delle nta di PRG vigente) dal Piano urbanistico attuativo di cui all'oggetto. A tale scopo sono state aggiornate sia le norme tecniche che lo schema di convezione attuativa allegati al presente piano;
- In sede di redazione della "progettazione esecutiva", dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione generale, si eseguiranno ulteriori indagini geognostiche volte ad approfondire alcuni aspetti di carattere geologico-geotecnico.

#### **Parte Ambientale:**

- I punti dal 1° al 8° citati nel parere formulato dalla Provincia di Reggio Emilia, saranno recepiti e valutati nell'ambito della "progettazione esecutiva" dei fabbricati e opere di urbanizzazione generale del comparto in oggetto, in particolare:
  1. Saranno rispettate le condizioni e prescrizioni dei pareri espressi, tra cui il parere congiunto dell'Azienda Unità Sanità Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Distretto di Scandiano, Prot. AUSL n.20578 del 01/03/2013, e dell'Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente dell'Emilia Romagna, Sezione Provinciale di Reggio Emilia, Servizio Territoriale, Distretto Nord Scandiano Castelnovo Monti, prot. ARPA n. PGRE/13/2166 del 01/03/2013;
  2. Con riferimento ai temi della bonifica del sito, saranno rispettate le condizioni e prescrizioni del sopra citato parere congiunto ARPA/AUSL nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di siti contaminati (D.Lgs n.152/2006 smi);
  3. Con riferimento al settore idrico saranno considerate eventuali opportune misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, con riferimento agli artt.79 ed 85 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia; in particolare, per limitare per quanto possibile, l'incidenza sulle falde, sarà valutata la possibilità di prevedere strutture finalizzate all'accumulo idrico di acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici da utilizzare per usi non pregiati (es. irrigazione aree verdi);
  4. In considerazione che l'area della Variante ricade all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura-settore di ricarica di tipo B, si prevede di attuare tutte le misure di prevenzione del rischio generato da opere, strutture e interventi che costituiscono eventuali centri di pericolo (dettagliati all'allegato 9 delle Norme del PTCP 2010) connessi alla Variante, conformemente anche alle misure previste dall'art.45 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia;
  5. Con riferimento allo scarico delle acque bianche nel Rio Canalazzo e alle relative portate, saranno rispettate le prescrizioni contenute nell'atto di concessione rilasciato dal Consorzio di Bonifica;
  6. Saranno previsti accorgimenti e soluzioni tecniche utili al fine del risparmio ed efficienza energetica ed eventualmente dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, avendo anche come riferimento la normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici dei fabbricati, tra cui la delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.156 del 04/03/08 e s.m.i. ("Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica del edifici") in particolare sarà valutata la possibilità di utilizzare le coperture degli edifici per l'installazione di impianti fotovoltaici;
  7. Sarà progettata l'illuminazione stradale e degli spazi comuni con particolare attenzione al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R. n.19/2003 e successive direttive e circolari esplicative)
  8. Prima dell'esecuzione delle opere saranno acquisiti tutti gli eventuali Pareri e atti di assenso necessari presso le rispettive autorità competenti.

In sede di rilascio dei Permessi di Costruire (ai sensi della Legge Regionale n.15/2013), relativi alle opere di urbanizzazione e dei vari fabbricati, verranno recepite le prescrizioni definite dall'AUSL-ARPA distretto di Scandiano e Ufficio Tecnico "Patrimonio e Lavori Pubblici".

2. Di approvare, ai sensi degli artt.15-21 della Legge Regionale n.47/78 smi e art.41 della Legge Regionale n.20/2000 smi, il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in variante al P.R.G vigente e ricadente in zona territoriale omogenea territoriale zona D – sottozona D3.2 “*zone da trasformare*”, D3.3 “*zone di nuovo insediamento*”, zona omogenea F, sottozona FB5 “*zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie*” e zona omogenea G, sottozona GE3 “*parcheggi pubblici*” (loc. Salvaterra), presentato in data 07/09/2010, e successivamente integrata in data 22/10/2010 prot.gen.n.14622, in data 11/11/2010 prot.gen.n.15500, in data 05/09/2012 prot.gen.n.12288, in data 11/12/2012 prot.gen.n.17374, in data 13/09/2013 prot.gen.n.13658, in data 02/12/2013 prot.gen.n.18342, in data 13/12/2013 prot.n.19075 e in data 21/01/2014 prot.n.806, dal Sig. Domenico Olivieri in qualità di legale rappresentante della società “SACMI IMOLA SC.”, con sede a Imola (MO) in Via Salice Provinciale n.17/A.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata si compone dei seguenti elaborati aggiornati:

- TAV. N. 1 - ESTRATTI DI MAPPA E PRG;
- TAV. N. 1/a PLANIMETRIA DI INSIEME;
- TAV. N. 2 – PLANIMETRIA E RILIEVO STATO DI FATTO;
- TAV. N. 3 – PLANIMETRIA PROGETTO-USI DEL SUOLO;
- TAV. N. 4 – PLANIMETRIA PROGETTO-STANDARD;
- TAV. N. 5 – PLANIMETRIA SOVRAPPOSIZIONE;
- TAV. N. 6 – DIMOSTRAZIONE ST;
- TAV. N. 7 – DIMOSTRAZIONE AREE DI CESSIONE;
- TAV. N. 8 – SCP AUTORIZZATA;
- TAV. N. 9 – RETE FOGNARIA ESISTENTE;
- TAV. N. 10 – RETE FOGNARIA PROGETTO;
- TAV. N. 10/a - PROFILO FOGNATURA PROGETTO;
- TAV. N. 11 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA PROGETTO;
- TAV. N. 12 – SEGNALETICA STRADALE;
- TAV. N. 13 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- TAV. N. 14 – DIMOSTRAZIONE SCp – VL PROSPETTI PROGETTO;
- TAV. N. 15 – DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE COPERTA PROGETTO;
- TAV. N. 16 – SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PROGETTO e RILIEVO;
- TAV. N. 17 – PROFILI SOVRAPPOSIZIONE PARTICOLARE STRADA E PEDONALE;
- TAV. N. 18 – ELABORATO GRAFICO DI VERIFICA IMPATTO PERCETTIVO VOLUMI H. fino a 24mt;
- TAV. N. 19 – RETE TELECOM-ACQUA-GAS;
- TAV. N. 20 – ALBERATURE-IRRIGAZIONE-RETE ANTINCENDIO-USI PLURIMI;
- TAV. 1V PRG VIGENTE;
- TAV. 2V PRG VARIANTE;
- TAV. 3V PRG SOVRAPPOSIZIONE;

ELABORATI DESCRITTIVI:

- TAV. A RELAZIONE TECNICA DI PP;
- TAV. B RELAZIONE TECNICA VARIANTE PRG;
- TAV. C NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE;
- TAV. D SCHEMA DI CONVENZIONE;
- TAV. E RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA;
- TAV. F RELAZIONE GEOLOGICA;
- RAPPORTO PRELIMINARE DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS (AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS. N. 152/2006 S.M.I. E L.R. N. 9/2008);
- VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO;
- VERIFICA IMPATTO PERCETTIVO PER VOLUMI CON H. FINO A 24MT.;

3. Di comunicare alle proprietà l'avvenuta approvazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata e di procedere alla sottoscrizione dello “schema di convenzione urbanistica” di cui al punto 2);

4. Con l'approvazione del presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata viene fissato il tempo, non maggiore di dieci anni (10 anni), entro il quale il piano attuativo dovrà essere attuato, ai sensi dell'art.16 L.U. n.1150/1942 smi;
5. Di approvare lo "schema di convenzione urbanistica" di cui al punto 2), in merito agli impegni assunti derivanti dall'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie interne al comparto attuativo;
6. Di sottoscrivere lo "schema di convenzione urbanistica" di cui al punto 2), entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'esecutività del presente atto deliberativo;
7. Di autorizzare il Responsabile del 2° Settore "*Urbanistica ed Edilizia Privata*", o chi per esso:
  - alla sottoscrizione della convenzione attuativa di cui al punto 2);
  - ad apportare eventuali modifiche non sostanziali in sede di stipula della convenzione attuativa di cui al punto 2);
8. In sede di redazione e presentazione dei vari Permessi di Costruire, relativi alle opere di urbanizzazione e fabbricati edilizi ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale n.15/2013 smi, il Soggetto attuatore dovrà:
  - *recepire delle disposizioni e gli impegni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione illustrate nel il parere espresso in data 14/12/2012 prot.n.17608 dal Settore "Patrimonio e LL.PP";*
  - *recepire le prescrizioni/valutazioni formulate dalla Provincia di Reggio Emilia con atto DGP n.280/2013, in merito al "Rapporto preliminare della procedura di valutazione ambientale strategica VAS" e descritto al precedente punto 1);*
  - *di valutare, in sede di predisposizione degli elaborati progettuali esecutivi, gli aspetti tecnici evidenziati della "Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio" nella seduta del l'11/12/2013;*
  - *in merito agli aspetti geologici-sismici, durante la fase di progettazione esecutiva e per tutte le aree oggetto di variante interessate da interventi edificatori per la realizzazione di manufatti ed opere d'arte, obbligatoriamente, in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente, eseguire specifiche indagini geognostiche e di opportune e approfondite verifiche di carattere geologico-geotecnico;*
9. Di procedere alla pubblicazione:
  - del presente atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e all'Albo Pretorio comunale;
  - degli atti amministrativi e elaborati grafici sul sito comunale nella parte dedicata "*Amministrazione Trasparente*", ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n.33/2013;
11. Di trasmettere alla Provincia e alla Regione gli elaborati conseguenti alla deliberazione di approvazione della variante di cui al punto 2), ai sensi dell'art.15 comma 3 della Legge Regionale n.47/1978 e smi;
12. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4 del D.Lgs n.267 del 18/08/2000 nel suo testo vigente.