



COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO Provincia di Reggio Emilia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 27 del 03 Giugno 2013

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG EX ART. 15
COMMA 4 L.R. 07.12.1978 N. 47 DENOMINATA 1° VARIANTE
2013.**

L'anno 2013 il giorno tre del mese Giugno alle ore 21:00, presso questa Sede Municipale, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

| | | | |
|---|----------|----------------------------|----------|
| ORESTE ZURLINI | S | MAURA CATELLANI | S |
| GIUSEPPE BORRI | S | ROBERTO MARCONI | S |
| FLAVIO MARCELLO AVANTAGGIATO | S | LUCA VILLA | S |
| LUISA FERRARI | S | ALESSANDRO BUSSETTI | S |
| ERIO CAVAZZONI | S | | |
| ANDREA GALIMBERTI | S | | |
| PAOLO FUCCIO | N | | |
| GIULIA LUPPI | S | | |
| DOMENICO CECERE | N | | |

ne risultano presenti n. 11 e assenti n. 2.

E' inoltre presente il seguente assessore esterno:

| | | | |
|--------------------------|----------|--|--|
| GIOVANNI CASARINI | S | | |
|--------------------------|----------|--|--|

Assume la presidenza il Dr. ORESTE ZURLINI in qualità di Sindaco assistito dal Segretario Dr. ALDO BARCELLONA

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

FLAVIO MARCELLO AVANTAGGIATO
LUISA FERRARI
ROBERTO MARCONI

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG EX ART. 15 COMMA 4 L.R. 07.12.1978 N. 47 DENOMINATA 1° VARIANTE 2013.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione della Giunta Provinciale di Reggio Emilia n.318 del 27 novembre 2001, con la quale è stata approvata la variante generale al P.R.G., costituente il vigente strumento urbanistico comunale;

Ricordato che a far tempo dalla succitata approvazione, lo strumento urbanistico generale è stato oggetto di una serie di varianti parziali, così come puntualmente indicate nell'elaborato di variante denominato RELAZIONE TECNICA, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, adottate ed approvate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, comma 4, L.R. 07 dicembre 1978, n. 47 che hanno determinato l'esaurimento del carico insediativo massimo ammissibile (che la stessa Legge Regionale definisce nella percentuale del 6% riferita al carico urbanistico territoriale), tanto per le Zone omogenee C, di carattere residenziale, quanto per le Zone omogenee D, di natura produttiva;

Dato atto che in attesa di concludere le procedure di definizione del futuro Piano Strutturale Comunale P.S.C. e del relativo Regolamento Urbanistico ed Edilizio R.U.E. di cui agli artt. 28 e 29 della L.R. 24.03.2000, n. 20 che questa Amministrazione sta predisponendo in forma congiunta con i Comuni di Correggio e Rio Saliceto, si rende necessario intervenire a modificare il vigente strumento urbanistico generale, anche a seguito di puntuali istanze presentate dalla cittadinanza;

Atteso che, per quanto sopra, l'Amministrazione comunale, oltre ad una serie di interventi atti a modificare in termini modesti la cartografia e l'impianto normativo del vigente strumento urbanistico generale, ha, soprattutto, necessità di intervenire sul territorio al fine di:

- rimuovere, in primo luogo, la previsione urbanistica del comparto edificatorio inerente l'appezzamento di terreno di proprietà privata, posto in località Villa Gazzata, in allineamento alla strada vicinale Via Burgo, distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 22, particella 431, per la sola porzione a sud di mq 3.450 circa che il vigente P.R.G. destina a ZONA OMOGENEA B.2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ai sensi dell'art. 59 delle relative norme tecniche di attuazione, classificandolo con la sigla L3 ed assegnando allo stesso una capacità edificatoria definita in mq 1.320 di superficie utile SU;
- identificare, in secondo luogo, la previsione di un nuovo ambito residenziale a margine delle aree di completamento gravitanti sulla strada comunale Via Donizzetti, ad ovest del locale Centro abitato, il tutto interessante gli immobili distinti al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particelle 763 (di mq 3.526 circa) e 563 (per la sola porzione a sud della stessa di mq 2.989 circa), organizzato su un sistema di mobilità interna al comparto da realizzarsi sul diretto prolungamento della strada comunale Via Donizzetti, completo di parcheggi di urbanizzazione primaria, di marciapiedi stradali e di racchetta di ritorno per una dimensione complessiva di mq 1.090 circa, oltre a n. 2 comparti di intervento, il primo ad ovest dell'impianto stradale di cui sopra, gravante sulla particella 763 ed esteso ad una superficie fondiaria SF di mq 2.780 circa ed il secondo ad est della viabilità anzidetta, identificabile con la porzione a sud ovest del mappale 563, estesa ad una superficie fondiaria SF di mq 2.645 circa, sui quali insediare la capacità edificatoria di mq 1.320 di superficie utile SU, da rimuovere dall'immobile in località Villa Gazzata di cui al precedente punto;

Dato atto che per entrambi gli interventi è assunta la disponibilità piena dei proprietari e/o loro aventi causa delle aree interessate dalle procedure summenzionate che si traducono:

- nel primo caso, nella richiesta di variante al vigente P.R.G. pervenuta in data 4 maggio 2012, in atti al n. 1989 di protocollo generale, redatta dal sig. Antonio Borghi, proprietario dei terreni posti in località Villa Gazzata e distinti al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 22, particella 431, con la quale si richiede una destinazione urbanistica a carattere agricolo per la porzione a sud di mq 3.450 circa della particella summenzionata che il vigente P.R.G. destina a ZONA OMOGENEA B.2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ai sensi

dell'art. 59 delle relative N.T.A., classificandolo con la sigla L3 ed assegnando alla stessa la capacità edificatoria definita in mq 1.320 di superficie utile SU;

- nel secondo caso, in n. 2 istanze di variante allo stesso P.R.G. pervenute al Comune di San Martino in Rio, in data 06 giugno 2008 e in data 24 gennaio 2012, acquisiti al protocollo generale dell'Ente rispettivamente al n. 3298/2008 e al n. 306/2012, da parte dei sigg. Roberto Riccò ed Antonio Bonacini, proprietari dell'appezzamento di terreno posto in prossimità della strada comunale Via Donizzetti, distinto al N.C.T. del Comune di San Martino in Rio, al foglio 5, particelle 763 che il vigente P.R.G. destina a Zona Omogenea E.2 - Agricola di Rispetto dell'Abitato di cui all'art. 79 delle relative N.T.A., per il quale si richiede una futura destinazione di carattere residenziale;

Ritenuto che l'operazione urbanistica di travaso delle capacità edificatorie succitate senza aumento alcuno delle stesse e conseguente adeguamento delle zonizzazioni di riferimento, dettagliatamente riferita nella documentazione di supporto alla presente variante che, allegata alla stessa, ne costituisce parte integrante e sostanziale, sia, oltre che congrua, anche migliorativa sotto il profilo dell'utilizzo territoriale, in quanto:

- le caratteristiche dell'appezzamento di terreno posto nell'ambito del borgo rurale di Villa Gazzata, anche in ragione di una viabilità di supporto non propriamente adeguata, sono certamente più consone a delle funzioni rurali piuttosto che di carattere urbano;

- il futuro insediamento atto ad acquisire le medesime capacità edificatorie da rimuovere contestualmente dal comparto di Villa Gazzata, si adagia su un ambito territoriale molto diverso dal primo, posto a margine di un tessuto urbano consolidato nei confronti del quale si contribuisce, peraltro, a migliorarne il sistema di mobilità senza alterazioni preoccupanti del relativo carico urbanistico che, per quanto attiene, all'intervento di che trattasi sarà contenuto nell'insediamento massimo di n. 12 nuove unità abitative;

Dato altresì atto che per quanto sopra ed in ragione del conseguimento della variante oggetto del presente atto, tra i sigg. Roberto RICCO' ed Ivano BONACINI, rappresentanti legali della Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano e F.lli Riccò ed il Comune di San Martino in Rio, in data 20.03.2013 è stato stipulato specifico Accordo di Pianificazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 che, allegato al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale e che interviene a definire in termini puntuali gli argomenti di seguito indicati:

- individuazione degli ambiti di intervento e suddivisione degli stessi in ragione delle future funzioni e dei tempi di esecuzione;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli ambiti stessi e delle procedure di cessione gratuita alla Amministrazione Comunale delle opere medesime e delle relative aree di sedime;

- impegni ed obblighi a carico di IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano e F.lli Riccò per quanto attiene alle opere di pubblica fruizione da eseguirsi all'interno ed all'esterno dei comparti suddetti, oltre alle modalità di definizione e deposito delle garanzie fideiussorie;

- impegni ed obblighi a carico del Comune di San Martino in Rio circa l'assunzione degli atti necessari e l'espletamento delle procedure tutte, inerenti la variante urbanistica oggetto del presente atto;

Considerato che, oltre al predetto procedimento, si conviene altresì di intervenire con una serie di proposte di modifica al vigente strumento urbanistico generale, in parte frutto di specifiche istanze prodotte dalla cittadinanza ed in parte avanzate in forma diretta dal Servizio di Urbanistica che non vanno ad alterare il carico urbanistico e le capacità edificatorie dello stesso P.R.G. e che possono essere classificate nei termini seguenti:

- **n. 7 interventi di modifica della cartografia di P.R.G.**, a seguito di puntuali istanze da parte di altrettanti soggetti privati;

- **n. 2 interventi di modifica della cartografia di P.R.G. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione**, a seguito di puntuali istanze da parte di altrettanti soggetti privati;

- **n. 11 interventi di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.**, a seguito di puntuali istanze da parte di altrettanti soggetti privati;

- **n. 6 interventi di ulteriore adeguamento dello strumento normativo**, in questo caso proposti in forma diretta dal Servizio interno di Urbanistica,

tutte adeguatamente trattate e puntualmente definite negli elaborati tecnici allegati alla presente variante;

Dato atto che sul succitato procedimento di travaso delle capacità edificatorie residenziali e sulle ulteriori proposte di variante di cui al precedente punto, il Responsabile Comunale dei Servizi di Urbanistica, con proprio atto del 19 febbraio 2013, ha espresso Parere Favorevole;

Ritenuto opportuno istruire un procedimento di variante parziale al vigente P.R.G., ai sensi dell'art.15, comma 4, della L.R. n.47/78, al fine di rispondere nei termini anzidetti alle esigenze maturate nel territorio comunale;

Atteso che il procedimento di variante di che trattasi è altresì assoggettato a VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 16.01.2008 n. 4 e per quanto disposto dalla L.R. 13.06.2008 n. 9 che, oltre al rapporto preliminare ad alla puntuale descrizione dei temi di quanto oggetto di modifica, deve contenere le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione dell'adottanda variante;

Preso visione del progetto di variante parziale al P.R.G. vigente denominata 1° VARIANTE 2013, redatta dai Responsabili del II° e del IV° Settore del Comune di San Martino in Rio, composta dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA;
- Tavola 2.1 – DESTINAZIONI DI ZONA – scala 1:5000 – STATO ATTUALE;
- Tavola 2.1 – DESTINAZIONI DI ZONA – scala 1:5000 – INDIVIDUAZIONE VARIANTE;
- Tavola 2.2 – DESTINAZIONI DI ZONA – scala 1:5000 – STATO ATTUALE;
- Tavola 2.2 – DESTINAZIONI DI ZONA – scala 1:5000 – INDIVIDUAZIONE VARIANTE;
- Tavola 2.3 – DESTINAZIONI DI ZONA – scala 1:5000 – STATO ATTUALE;
- Tavola 2.3 – DESTINAZIONI DI ZONA – scala 1:5000 – INDIVIDUAZIONE VARIANTE;
- Tavola 4.1 – PIANO DEI SERVIZI – scala 1:5000 – STATO ATTUALE;
- Tavola 4.1 – PIANO DEI SERVIZI – scala 1:5000 – INDIVIDUAZIONE VARIANTE;
- Tavola 4.3 – PIANO DEI SERVIZI – scala 1:5000 – STATO ATTUALE;
- Tavola 4.3 – PIANO DEI SERVIZI – scala 1:5000 – INDIVIDUAZIONE VARIANTE;
- ESTRATTO delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – ARTICOLI MODIFICA;TI
- RELAZIONE GEOLOGICA;
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ex art.12 D.Lgs. n. 04/08 (Val. S.A.T.),

e dalla copia conforme all'originale dell'accordo procedimentale ex art. 18 L.R. n. 20/2000, stipulato in data 20 marzo 2013 tra la Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano e F.lli Riccò ed il Comune di San Martino in Rio che, pur costituendo parte integrante e sostanziale del presente atto, sono depositati presso il Servizio Comunale di Urbanistica;

Dato atto che la presente variante introduce una serie di modifiche anche all'impianto normativo dello strumento urbanistico generale vigente, con particolare riferimento ai seguenti articoli:

- art. 32 – Parametri Edilizi, commi 1) – 2) – 3);
- art. 57 – Disciplina delle zone a prevalente destinazione residenziale;
- art. 58 – Zone B.1 – residenziali di completamento a indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,60;
- art. 59 – Zone B.2 – residenziali di completamento a indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,40;
- art. 61 – Zone B.4 – verde privato a servizio delle zone residenziali;
- art. 67 – Zone D.1 – Industriali e artigianali di completamento;
- art. 68 – Zone D.2 – Industriali e artigianali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento;
- art. 69 – Zone D.3 – Industriali e artigianali di espansione;

- art. 79 – Zona agricola di rispetto dell'abitato E.2;
- art. 81 – Definizioni, commi 6.3) – 7);
- art. 82 – Norme generali riguardanti tutti i casi di intervento, commi a) – c);
- art. 83 – Particolari costruttivi di riferimento progettuale;
- art. 88 – Caso di Intervento 1 : Grado di integrità del complesso alto, commi a.1), b.1), c.1), d), e.2);
- art. 89 – Caso di Intervento 2 : Grado di integrità del complesso medio, commi a), b), c.2);
- art. 90 – Caso di Intervento 3 : Grado di integrità del complesso basso, comma c.2);
- art. 91 – Caso di intervento NR;
- art. 97 – Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli;
- art. 104/bis – Centri dediti alla cura, alla custodia e all'addestramento di animali domestici;
- art. 122 – Spazi di sosta e parcheggio;

la cui versione modificata trova puntuale riscontro nel succitato elaborato tecnico denominato ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. – ARTICOLI MODIFICATI;

Verificato che la variante parziale di che trattasi rientra nei casi contemplati dall'art.15, comma 4, della L.R. n.47/78;

Visto il parere della Commissione comunale per la Qualità ed il Paesaggio che, riunitasi nelle sedute n. 03/13 del 04 aprile 2013 e n. 04/13 del 11 aprile 2013, ha espresso parere favorevole unanime;

Richiamata la Legge Regionale 07 dicembre 1978 n. 47;

Richiamata la Legge Regionale 30 gennaio 1995 n. 6;

Visti gli artt. 41 e 42 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20;

Richiamati il Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4 e la Legge Regionale 13 giugno 2008 n. 9;

Sentito il Responsabile del Servizio che presenta le singole proposte di variante e risponde alle richieste di chiarimenti o di maggiori dettagli avanzate da vari consiglieri comunali.

Sentiti inoltre:

Il Consigliere Marconi il quale fa presente che quella proposta è una variante molto corposa e variegata, che, in parte, accoglie, in alcuni casi con molto ritardo, esigenze manifestate dalla cittadinanza. A questo proposito ritiene che sarebbe più opportuno, invece che raccogliere tutte le esigenze in una variante consistente come quella che viene proposta stasera, fare delle piccole varianti con maggior frequenza, riuscendo così a dare risposte più tempestive alle istanze manifestate dai cittadini. Considera condivisibili la maggior parte delle varianti proposte, mentre altre le giudica di più difficile lettura, magari perché chi le ha istruite ed accolte, è a conoscenza di particolari presupposti che sfuggono al consigliere comunale. Pur ravvisando dei buoni intenti nell'operato dell'amministrazione comunale, giudica che il materiale presentato sia molto corposo e che abbia le caratteristiche di una variante generale, piuttosto che di una variante parziale. Chiude il proprio intervento preannunciando, per le osservazioni manifestate, e per le difficoltà di conoscere completamente le motivazioni, anche più recondite, poste a base di talune richieste, l'astensione del proprio gruppo consiliare dalla votazione sull'argomento, pur apprezzando la volontà dell'Amministrazione comunale di venire incontro alle esigenze dei Cittadini.

La Consigliera Ferrari che preannuncia il voto favorevole, sull'argomento, del suo gruppo consiliare.

Dato atto che sul presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'art.49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000 n.267, i Responsabili dei settori "Assetto del Territorio" e "Patrimonio ed

Ambiente" di questa Pubblica Amministrazione, hanno preventivamente espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Con votazione favorevole unanime, espressa per alzata di mano, dalla quale si sono astenuti n. 3 Consiglieri (Bussetti, Catellani e Marconi),

D E L I B E R A

1. di adottare ai sensi e per gli effetti dell'art.15, comma 4, della Legge Regionale 07.12.1978 n.47, variante parziale al vigente Piano Regolatore Comunale che assumerà la denominazione di "1° variante 2013", redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale nelle persone dei Responsabili dei settori "Assetto del Territorio" e "Patrimonio ed Ambiente", corredata dei sottoelencati elaborati tecnici e descrittivi:

- RELAZIONE TECNICA;
- Tavola 2.1 - DESTINAZIONI DI ZONA - scala 1:5000 - STATO ATTUALE;
- Tavola 2.1 - DESTINAZIONI DI ZONA - scala 1:5000 - INDIVIDUAZIONE VARIANTE;
- Tavola 2.3 - DESTINAZIONI DI ZONA - scala 1:5000 - STATO ATTUALE;
- Tavola 2.3 - DESTINAZIONI DI ZONA - scala 1:5000 - INDIVIDUAZIONE VARIANTE;
- Tavola 4.1 - PIANO DEI SERVIZI - scala 1:5000 - STATO ATTUALE;
- Tavola 4.1 - PIANO DEI SERVIZI - scala 1:5000 - INDIVIDUAZIONE VARIANTE;
- Tavola 4.3 - PIANO DEI SERVIZI - scala 1:5000 - STATO ATTUALE;
- Tavola 4.3 - PIANO DEI SERVIZI - scala 1:5000 - INDIVIDUAZIONE VARIANTE;
- ESTRATTO Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. - ARTICOLI MODIFICATI;
- RELAZIONE GEOLOGICA;
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ex art.12 D.Lgs. n. 04/08 (Val. S.A.T.),

oltre alla copia conforme all'originale dell'accordo procedimentale ex art. 18 L.R. n. 20/2000 stipulato in data 20 marzo 2013 tra la Ditta IMMOBILIARE R.B.R. s.n.c. di Bonacini Ivano e F.lli Riccò ed il Comune di San Martino in Rio, tutti allegati al presente atto come parte integrante e sostanziale del progetto, ma materialmente depositati presso i Servizi tecnici del Comune;

2. di dare atto che la presente variante, oltre ad intervenire sulla cartografia di P.R.G., introduce una serie di modifiche anche all'impianto normativo dello strumento urbanistico generale vigente che, nello specifico, riguardano i seguenti articoli:

- art. 32 - Parametri Edilizi, commi 1) - 2) - 3);
- art. 57 - Disciplina delle zone a prevalente destinazione residenziale;
- art. 58 - Zone B.1 - residenziali di completamento a indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,60;
- art. 59 - Zone B.2 - residenziali di completamento a indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,40;
- art. 61 - Zone B.4 - verde privato a servizio delle zone residenziali;
- art. 67 - Zone D.1 - Industriali e artigianali di completamento;
- art. 68 - Zone D.2 - Industriali e artigianali di completamento in rispetto dei Piani attuativi di riferimento;
- art. 69 - Zone D.3 - Industriali e artigianali di espansione;
- art. 79 - Zona agricola di rispetto dell'abitato E.2;
- art. 81 - Definizioni, commi 6.3) - 7);
- art. 82 - Norme generali riguardanti tutti i casi di intervento, commi a) - c);
- art. 83 - Particolari costruttivi di riferimento progettuale;
- art. 88 - Caso di Intervento 1 : Grado di integrità del complesso alto, commi a.1), b.1), c.1), d), e.2);
- art. 89 - Caso di Intervento 2 : Grado di integrità del complesso medio, commi a), b), c.2);
- art. 90 - Caso di Intervento 3 : Grado di integrità del complesso basso, comma c.2);

- art. 91 – Caso di intervento NR;
 - art. 97 – Nuova costruzione, trasferimento, ristrutturazione, riconversione e ampliamento di annessi agricoli adibiti ad allevamenti suinicoli;
 - art. 104/bis – Centri dediti alla cura, alla custodia e all'addestramento di animali domestici;
 - art. 122 – Spazi di sosta e parcheggio,
- la cui versione modificata trova puntuale riscontro nel succitato elaborato tecnico denominato ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. – ARTICOLI MODIFICATI;

3. di pubblicare avviso dell'avvenuto deposito degli atti di cui alla presente deliberazione, sulla stampa locale, in adeguamento alle vigenti disposizioni in materia

Indi, con separata e successiva votazione favorevole unanime, espressa per alzata di mano, dalla quale si sono astenuti n. 3 Consiglieri (Bussetti, Catellani e Marconi), il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile.

* * * * *

Sul presente provvedimento si esprime parere favorevole ai sensi e per gli effetti dell'art.49, comma 1°, del D.lgs. n.267 del 18.08.2000.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Assetto del Territorio
F.to Geom. Vincenzo Ugolini

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Patrimonio ed Ambiente
F.to Ing. Fabio Testi

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Dr. ORESTE ZURLINI

Il Segretario
Dr. ALDO BARCELLONA