



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

DETERMINA N° 173 DEL 08/06/2022

AREA TECNICA

Ufficio di Supporto Operativo Urbanistica

Oggetto: VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA A DESTINAZIONE COMMERCIALE-DIREZIONALE, ZONA D, SOTTOZONA D6 “FONDO CONSOLATA”, IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL’ART. 3 DELLA LR 46/1988 E IN VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE, NONANTOLA, VIA PROVINCIALE OVEST - DISPOSIZIONE DI DEPOSITO AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL’ART. 25 DELLA LR 47/1978, DELL’ART. 41 DELLA LR 20/2000, DELL’ART. 4 DELLA LR 24/2017

Il Direttore dell'Area

Visti:

- il Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 e s.m.i (artt. 107, 109, 183);
- il D.Lgs. 30.3.2001 n. 165 e s.m.i (artt. 4, 13 e seguenti);
- lo Statuto Comunale (Capo III, artt. 33 e seguenti);
- il vigente Regolamento comunale per l’ordinamento degli uffici e dei servizi (artt. 11 e seguenti);

Richiamato l'art. 107, comma 3, del T.U. n. 267/00 ordinamento EE.LL. che attribuisce ai dirigenti gli atti di gestione finanziaria, ivi compresa l'assunzione di impegni di spesa;

Visto il decreto sindacale prot. n. 35355 del 23.12.2021 con il quale è stata effettuata l’assegnazione delle funzioni di Direttore dell’Area Tecnica al geom. Gianluigi Masetti;

Richiamate le deliberazioni di:

- Consiglio Comunale n. 84 in data 22.12.2021 con la quale è stata approvata la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione per il periodo 2022-2024;
- Consiglio Comunale n. 90 in data 22.12.2021 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario per il periodo 2022-2024;
- Giunta Comunale n. 11 del 11/02/2022 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione integrato 2022-2024;

Vista la L.R. 47/1978, "Tutela e uso del territorio", la L.R. 46/1988 "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche", la L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e la L.R. 24/2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

Visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola, variante generale al PRG adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 26.07.1994 ed approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 491 del 06.05.1997 e le successive varianti ex art. 14 e 15 della L.R. 47/1978 approvate;

Dato atto che il vigente PRG, con particolare riferimento agli artt. 13 e 24, prevede per l'area oggetto d'intervento, sita a Nonantola, via Provinciale Ovest, che include i terreni identificati catastalmente al foglio 39 mappali 40 41 51 52 71 74 95 96 103 117 118 119 120 122 123 134 135 136 137, una zona di espansione a destinazione commerciale-direzionale, classificata nel PRG come *zona omogenea D, sottozona D6*, denominata comparto "Fondo Consolata", da attuare previa presentazione di piano attuativo;

Dato atto che la Provincia di Modena, nell'ambito della competenza ad essa attribuita dalla L.R. 20/2000 e dalla L.R. 14/1999, ossia nella definizione del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (POIC), ha individuato l'area in oggetto come di rilevanza sovra comunale e ha indicato nell'accordo territoriale, disciplinato dall'art. 15 della L.R. 20/2000, lo strumento di concertazione che occorre obbligatoriamente attivare prima di dare attuazione alle previsioni del comparto;

Richiamato l'accordo territoriale, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 17/04/2008, sottoscritto il 03.07.2008 tra il Comune di Nonantola, la Provincia di Modena, i Comuni contermini e i Comuni appartenenti allo stesso ambito territoriale sovra comunale, nell'ambito del POIC;

Richiamato l'accordo tra la società Effemme srl, (allora soggetto attuatore del piano) e la Provincia di Modena, sottoscritto in data 18/07/2006 per la cessione bonaria dei terreni occorrenti per la costruzione della Variante alla SP 255 (ex SS 2355) "di S. Matteo della Decima", Variante all'abitato di Nonantola dal km 7+626 al km 13+725, tracciato realizzato sul confine sud est di comparto;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 15.01.2009 di approvazione del Piano di Organizzazione Urbana (POU) e di autorizzazione alla presentazione di Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 22/04/2010 di approvazione del Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988;

Considerato che il piano approvato vigente ha determinato la contestuale approvazione di variante al Piano Regolatore Generale, in ordine ai seguenti aspetti:

- recepimento delle previsioni di POIC in relazione alle attività a destinazione commerciali, con la previsione di strutture medio grandi non alimentari e medio piccole alimentari e non alimentari sino a 10000 mq di superficie di vendita complessiva, attraverso blocchi separati di superficie non superiore a 2500 mq e in relazione all'assoggettamento dei parcheggi di progetto alla procedura di verifica (screening), ai sensi dell'art.9 della L.R. 9/1999;
- ridefinizione del limite del comparto con esclusione delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune, quali l'area per la realizzazione della variante alla SP 255, l'area per la realizzazione di nuovo distributore carburante e le ulteriori aree destinate a verde pubblico con funzione di opere di urbanizzazione secondaria al confine nord est e ovest;
- eliminazione della superficie a destinazione residenziale, il cui stralcio sarà oggetto di successivo accordo tra le parti per il trasferimento su area dell'Amministrazione Comunale o di terzi di un equivalente valore tradotto in superficie utile;
- riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale di comparto da 0.45 mq/mq di superficie territoriale a 0.43 mq/mq;

- riduzione dello standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione secondaria dal 10% al 5 % della superficie territoriale;
- deroga all'altezza massima di ml.13.50 per fabbricato a destinazione ricettiva, che avrà una altezza non superiore a ml. 21;
- deroga al parametro di superficie permeabile di comparto che risulta rispettato solo parzialmente attraverso il contributo delle superfici destinate a parcheggi, da realizzare con l'utilizzo di materiali ad alto grado di permeabilità;

Richiamata la variante specifica al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 93 del 16/06/2011 ed approvata con deliberazione consiliare n. 11 del 15/03/2012, con la quale sono state recepite nello strumento urbanistico le scelte assunte dal Consiglio con l'approvazione del piano attuativo in oggetto, nello specifico, lo stralcio della potenzialità edificatoria a destinazione residenziale dal piano suddetto (4140 mq di SU) e il trasferimento di un equivalente valore tradotto in superficie utile all'interno dei comparti C2IG, sub comparto C2IG3 (2291 mq di SU), e C2N3 (879 mq di SU);

Vista la convenzione urbanistica attuativa del comparto D6 sottoscritta in data 15/07/2011, a firma notaio Chiara Malaguti, rep/rac 6184/2248, assunta al prot. n. 11567 del 10/08/2011, la cui validità è prorogata sino al 15/07/2027;

Visto l'atto di cessione gratuita di terreni al Comune sottoscritto in data 17/05/2012, a firma notaio Chiara Malaguti, rep/rac 6570/2438, assunta al prot. n. 8418 del 25/06/2012, in relazione ai terreni occorrenti per la realizzazione della Variante alla SP 255 (ex SS 2355) "di S. Matteo della Decima";

Dato atto che le previsioni del piano non hanno in seguito trovato attuazione e, in ragione di quanto sopra, la proprietà ha chiesto al Comune di poter modificare il progetto approvato, con una completa revisione dell'assetto edilizio urbanistico di comparto;

Richiamata, in particolare, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/06/2020 di autorizzazione alla presentazione di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in variante al PRG (pratica n. 2019/343);

Vista l'istanza di approvazione di variante al Piano Particolareggiato (pratica n. 2020/293), presentata in data 28/12/2020, dalle ditte proprietarie dei terreni interessati, prot. comunale n. 22282 del 28/12/2020, come integralmente sostituita con prot. 35737, 35746 del 29/12/2021, e integrata con prot. 13721 e 13724 del 08/06/2022, di cui ai seguenti elaborati;

- U-00-A-R-01 Schema di Convenzione
- U-00-A-R-02 Relazione Illustrativa di Progetto
- U-00-A-R-03 Norme Tecniche di Attuazione
- U-00-A-R-04 Documentazione Catastale - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-05 Relazione Geologica, Geotecnica e Sismica -
- U-00-A-R-06 Valutazione di Impatto Acustico
- U-00-A-R-07 Relazione illuminotecnica
- U-00-A-R-08 Relazione Idraulica e Valutazione Tecnica di Compatibilità per la Gestione del Rischio Alluvioni
- U-00-A-R-09 VAS - VALSAT
- U-00-A-R-10 Stima Emissioni Atmosferiche
- U-00-A-R-11 Studio Impatto Veicolare
- U-00-A-R-12 Relazione di utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili
- U-00-A-R-13 Relazione Illustrativa e Relazione sulla Previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione
- U-00-A-R-14 Computo Metrico delle Opere di Urbanizzazione
- U-00-A-R-15 Elenco Prezzi Unitari
- U-00-A-R-16 Relazione Vegetazione area boschiva Stato di fatto e ipotesi di progetto
- U-00-A-P-01 Estratto di PRG
- U-00-A-P-02 STATO DI FATTO Planimetria di Rilievo con Documentazione Fotografica
- U-00-A-P-03 Estratto di mappa catastale
- U-00-A-P-04 Documentazione fotografica

- U-00-A-P-05 Tavola dei vincoli
- U-00-A-P-06 PROGETTO Planimetria di Inquadramento
- U-00-A-P-07 PROGETTO Planimetria a Terra
- U-00-A-P-08 PROGETTO Profili e Sezioni
- U-00-A-P-09 PROGETTO Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione
- U-00-A-P-10 PROGETTO Planimetria degli Stralci Attuativi
- U-00-A-P-11 PROGETTO DEL VERDE Planimetria Generale e Rete di Irrigazione
- U-00-A-P-12 PROGETTO DEL VERDE Planimetria Area Boschiva Forestale
- U-00-A-P-13 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Assetto viario, Particolari Costruttivi tav1 di 2
- U-00-A-P-14 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Assetto viario, Particolari Costruttivi tav2 di 2
- U-00-A-P-15 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Fognaria Bianca tav1 di 2
- U-00-A-P-16 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Fognaria Bianca tav2 di 2
- U-00-A-P-17 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Fognaria Nera
- U-00-A-P-18 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Idrica e Gas Metano
- U-00-A-P-19 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Elettrica
- U-00-A-P-20 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Illuminazione Pubblica tav1 di 2
- U-00-A-P-21 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Illuminazione Pubblica tav2 di 2
- U-00-A-P-22 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Telefonica
- U-00-A-P-23 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Planimetria della Segnaletica Stradale
- U-00-A-P-24 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Sezioni Tipologiche
- U-00-A-P-25 Variante al PRG

Dato atto che la variante al piano in oggetto costituisce variante al piano approvato, ai sensi dell'art. 25 della LR 47/1978, e risulta in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 3 della LR 46/1988, e alla zonizzazione acustica e prevede, nello specifico:

- la ridefinizione del perimetro di comparto con la riduzione della ST da 94500 mq a 87000 mq circa e la conseguente variazione della zonizzazione acustica;
- la riduzione della superficie utile SU massima ammessa da 40983 mq a 20885 mq, con la riduzione anche della superficie di vendita SV ammessa da 10000 mq a 8100 mq;
- l'individuazione del verde pubblico di progetto in area extra comparto, avente una superficie di 56350 mq, terreno in parte già occupato da area boschiva, come individuata da PTCP 2009, oggetto di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lettera g);
- l'inserimento, tra le destinazioni d'uso ammissibili, di una quota a destinazione artigianale/produttiva;

Valutato che la proposta di variante al piano presentata risulta coerente con quanto deliberato con l'autorizzazione alla presentazione e gli elaborati trasmessi presentano i contenuti minimi necessari alla prosecuzione dell'iter di approvazione, come da relazione istruttoria dell'Ufficio di Supporto Operativo Urbanistica, prot. 13769 del 08/06/2022;

Ritenuto pertanto, per le motivazioni sopra espresse e al fine del proseguo del procedimento, di poter disporre il deposito della variante al piano attuativo di cui trattasi, ai sensi del combinato disposto dell'art. 25 della L.R. 47/1978, dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 4 della L.R. 24/2017, in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della LR 46/1988 e in variante alla zonizzazione acustica, dando atto che, prima dell'approvazione dovranno, in particolare, essere acquisiti il parere integrato sotto il profilo igienico-sanitario e ambientale di Arpa e Ausl, ai sensi dell'art.19, comma 1, lettera h) della L.R.19/1982 e il parere della Provincia di Modena, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e dell'art.35 della L.R. 20/2000, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, e dovranno essere valutate le eventuali osservazioni che perverranno durante il deposito;

Dato atto che la presente determinazione non comporta impegno di spesa, né diminuzione o accertamento di entrata o variazione del patrimonio;

Dato atto che il Responsabile del Servizio scrivente ha preliminarmente verificato l'insussistenza a proprio carico dell'obbligo di astensione e non si trova dunque in posizione di conflitto di interesse, di cui agli articoli 6 e 7 del D.P.R. 62/2013, recante il "Codice di comportamento dei dipendenti

pubblici”, all’art. 7 del Codice integrativo di comportamento dei dipendenti comunali e alla Legge 190/2012;

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore dell’Area Tecnica geom. Gianluigi Masetti per la regolarità tecnica e del Direttore dell’Area Economico – Finanziaria Dott. Luigino Boarin per la regolarità contabile, rilasciati ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 riportati in allegato;

DETERMINA

1. Di disporre, ai sensi del combinato disposto dell’art. 25 della L.R. 47/1978, dell’art. 41 della L.R. 20/2000 e dell’art. 4 della L.R. 24/2017, il deposito della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione commerciale-direzionale, zona D sottozona D6 “Fondo Consolata”, in variante al PRG ai sensi dell’art. 3 della LR 46/1988 e in variante alla zonizzazione acustica, sito a Nonantola, via Provinciale Ovest, foglio 39 mappali 40 41 51 52 71 74 95 96 103 117 118 119 120 122 123 134 135 136 137 , di cui alla pratica n. 2020/293, di cui agli elaborati di seguito indicati, che allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- U-00-A-R-01 Schema di Convenzione - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-02 Relazione Illustrativa di Progetto - prot. 13721 del 08.06.22
- U-00-A-R-03 Norme Tecniche di Attuazione - prot. 13721 del 08.06.22
- U-00-A-R-04 Documentazione Catastale - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-05 Relazione Geologica, Geotecnica e Sismica - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-06 Valutazione di Impatto Acustico - prot. 13721 del 08.06.22
- U-00-A-R-07 Relazione illuminotecnica - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-08 Relazione Idraulica e Valutazione Tecnica di Compatibilità per la Gestione del Rischio Alluvioni - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-09 VAS - VALSAT - prot. 13721 del 08.06.22
- U-00-A-R-10 Stima Emissioni Atmosferiche - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-11 Studio Impatto Veicolare - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-12 Relazione di utilizzo delle Fonti di Energia Rinnovabili - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-13 Relazione Illustrativa e Relazione sulla Previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-14 Computo Metrico delle Opere di Urbanizzazione - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-15 Elenco Prezzi Unitari - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-R-16 Relazione Vegetazione area boschiva Stato di fatto e ipotesi di progetto - prot. 13721 del 08.06.22
- U-00-A-P-01 Estratto di PRG - prot. 35737 del 29.12.21
- U-00-A-P-02 STATO DI FATTO Planimetria di Rilievo con Documentazione Fotografica - prot. 35737 del 29.12.21
- U-00-A-P-03 Estratto di mappa catastale - prot. 35737 del 29.12.21
- U-00-A-P-04 Documentazione fotografica - prot. 35737 del 29.12.21
- U-00-A-P-05 Tavola dei vincoli - prot. 13724 del 08.06.22
- U-00-A-P-06 PROGETTO Planimetria di Inquadramento - prot. 13721 del 08.06.22
- U-00-A-P-07 PROGETTO Planimetria a Terra - prot. 13721 del 08.06.22
- U-00-A-P-08 PROGETTO Profili e Sezioni - prot. 35737 del 29.12.21
- U-00-A-P-09 PROGETTO Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione - prot. 13721 del 08.06.22
- U-00-A-P-10 PROGETTO Planimetria degli Stralci Attuativi - prot. 13721 del 08.06.22
- U-00-A-P-11 PROGETTO DEL VERDE Planimetria Generale e Rete di Irrigazione - prot. 35737 del 29.12.21
- U-00-A-P-12 PROGETTO DEL VERDE Planimetria Area Boschiva Forestale - prot. 35737 del 29.12.21
- U-00-A-P-13 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Assetto viario, Particolari Costruttivi tav1 di 2 - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-P-14 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Assetto viario, Particolari Costruttivi tav2 di 2 - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-P-15 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Fognaria Bianca tav1 di 2 - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-P-16 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Fognaria Bianca tav2 di 2 - prot. 35746 del 29.12.21
- U-00-A-P-17 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Fognaria Nera - prot. 35746 del 29.12.21

- U-00-A-P-18 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Idrica e Gas Metano - prot. 35746 del 29.12.21
 - U-00-A-P-19 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Elettrica - prot. 35746 del 29.12.21
 - U-00-A-P-20 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Illuminazione Pubblica tav1 di 2 - prot. 35746 del 29.12.21
 - U-00-A-P-21 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Illuminazione Pubblica tav2 di 2 - prot. 35746 del 29.12.21
 - U-00-A-P-22 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Rete Telefonica - prot. 35746 del 29.12.21
 - U-00-A-P-23 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Planimetria della Segnaletica Stradale - prot. 13721 del 08.06.22
 - U-00-A-P-24 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE Sezioni Tipologiche - prot. 13721 del 08.06.22
 - U-00-A-P-25 Variante al PRG - prot. 35737 del 29.12.21
2. Di dare atto che la variante al piano attuativo in oggetto verrà depositata presso la sede comunale, Area tecnica, per la durata di trenta giorni consecutivi, a partire dalla pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT e all'*Albo pretorio online*, e verrà pubblicato in formato digitale sul sito istituzionale dell'ente, nella sezione *Amministrazione Trasparente/ Pianificazione e Governo del Territorio*, affinché chiunque possa prenderne visione e presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni successivi alla data del compiuto deposito;
 3. Di dare atto che, prima dell'approvazione della variante al piano, dovranno, in particolare, essere acquisiti il parere integrato sotto il profilo igienico-sanitario e ambientale di Arpae e Ausl, ai sensi dell'art.19, comma 1, lettera h) della L.R.19/1982 e il parere della Provincia di Modena, relativamente al piano ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e dell'art.35 della LR 20/2000, in relazione alla compatibilità delle previsioni della variante con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, in relazione alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e dovranno essere valutate le eventuali osservazioni che perverranno durante il deposito;
 4. Di applicare, a decorrere dalla data di deposito della variante al piano attuativo, le misure di salvaguardia previste ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000;
 5. Di dare atto che gli obblighi di pubblicazione dell'avviso di deposito sulla stampa quotidiana saranno assolti con la pubblicazione di tale avviso sul sito istituzionale dell'ente, come previsto ai sensi dell'art. 56 della L.R. 15/2013.

Il Direttore dell'Area
Geom. Gianluigi Masetti
Sottoscritto digitalmente