



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale N° 25 del 23/02/2023

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C2P
“BIBBIANA” - MODIFICA AL PIANO N. 9 - APPROVAZIONE

L'anno **2023**, addì **ventitre**, del mese di **Febbraio** alle ore **18:30**, presso l'**Ufficio del Sindaco**, sito in Via Roma n. 41, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
NANNETTI FEDERICA	Sindaco-Presidente	X	
ZOBOLI ANDREA	Assessore	X	
PICCININI ENRICO	Assessore	X	
BACCOLINI TIZIANA	Assessore	X	
BASSI CRISTIANO	Assessore	X	
PO MASSIMO	Assessore	X	

Presenti: 6 Assenti: 0

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Rosa Laura Calignano**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, Dott.ssa Federica Nannetti, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C2P
"BIBBIANA" - MODIFICA AL PIANO N. 9 - APPROVAZIONE**

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto C2P "Bibbiana", sito a Nonantola, località Casette, in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della LR 46/1988, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 28.01.2010, costituente *piano di dettaglio* relativamente al progetto delle tipologie edilizie, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 31/2002, ora art.13 comma 2 della L.R. 15/2013;

Vista la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano stipulata in data 18.06.2010, repertorio/ raccolta n. 5900/ 4430, a firma del notaio Federico Manfredini, e l'atto ad integrazione e parziale modifica della stessa, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 169 del 30.11.2010, e stipulato in data 17.12.2010, repertorio/ raccolta n. 6595/4957, la cui validità, fissata originariamente in anni dieci dalla stipula ovvero al 18/06/2020, è stata prorogata alla data del 18/06/2027, per effetto delle proroghe concesse dal c.d. "Decreto del fare" nel 2013, dal "Decreto Semplificazioni" nel 2020, dal "Decreto Ucraina" nel 2022;

Visto il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto (pratica n. 2010/139), rilasciato con atto prot. n. 22575 del 20.12.2010 e l'autorizzazione paesaggistica (pratica 2009/208) rilasciata in data 07.10.2009, prot. n. 18593, in relazione alla porzione di piano assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004, art. 142 comma 1 lettera c) - *aree tutelate per legge, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*;

Visti gli ulteriori titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione di comparto:

- SCIA n.2014/292, variante in corso d'opera, prot. n. 21195 del 29/11/2014;
- SCIA n.2015/148, variante in corso d'opera, prot. n. 12497 del 13/06/2015;
- Permesso di Costruire n. 2018/209, titolo di completamento opere, rilasciato con atto prot. 25899 del 03/12/2018 e rinnovo - Autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, pratica 2018/036, rilasciata in data 09/07/2018 prot. n. 14960;
- Ordinanza del Direttore d'Area Tecnica n. 5 del 10/02/2022 di diffida al completamento delle opere di urbanizzazione di piano;

Considerato che, in conformità al piano attuativo e ai titoli sopra indicati:

- il soggetto attuatore del piano, in data 19/05/2011, con comunicazione prot. n. 7163 del 19/05/2011, ha dato inizio ai lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, completandole parzialmente per quanto attiene le reti tecnologiche dei sottoservizi, la viabilità ciclopeditonale e carrabile, il verde; lasciando da ultimare, dopo la scadenza del titolo abilitativo iniziale, Permesso di Costruire 2010/139, le opere di finitura del manto stradale, la segnaletica stradale, il verde e alcuni interi tratti di viabilità carrabile e ciclopeditonale, alcuni tratti dei sottoservizi a rete, oltre alle opere extra comparto da realizzarsi su via Giorgina e via di Mezzo e alle barriere acustiche da posizionare sul confine con la viabilità provinciale, opere, ad oggi, in corso di realizzazione;
- parallelamente a tali opere, hanno avuto inizio gli interventi edilizi su alcuni lotti del piano (dieci lotti edificati su ventotto), con una superficie utile (SU) edificata totale di 3950 mq circa su 13850 mq previsti, corrispondenti al 28% del programma edilizio di piano;

Richiamate, in particolare, le modifiche al Piano approvate, richieste per la variazione delle tipologie edilizie di dettaglio e, in parte, per la modifica delle opere di urbanizzazione di comparto correlate agli interventi sui lotti privati, approvate rispettivamente con:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 27.07.2011 – modifica tipologia lotti 13 e 14, diniego modifica lotto 28;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 08.02.2013 – modifica tipologia lotti 1 e 4;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 208 del 19.11.2015 – modifica tipologia lotto 8;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 166 del 15.11.2016 – modifica tipologia lotto 3;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 30.08.2017 – modifica tipologia lotti 2, 25, 27 e opere di urbanizzazione;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 23.08.2018 – modifica tipologia lotti 5, 6, 7, 25, 27;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 11.07.2019 – modifica tipologia lotto 28;

Vista la nuova richiesta di modifica al piano attuativo (pratica UR 2022/01 modifica n. 9), presentata con prot. n. 3952 del 16/02/2022, come integrata con prot. 4239 del 18/02/2022 e prot. n. 15347 del 24/06/2022, di cui agli elaborati di seguito indicati, redatti dal tecnico incaricato:

- *Relazione tecnica* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 5 – Planimetria generale - progetto* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 5/b – Planimetria generale - contrasto* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 6 – Visuale libera - progetto* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 6/b – Visuale libera - contrasto* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 12 – Tipologia D lotto n. 9 e 10* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 13 – Tipologia E lotti n. 11 e 12* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 21/a – Tipologia O lotti n. 25 e 27 palazzina A (8 alloggi)* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 21/b – Tipologia O lotti n. 25 e 27 palazzina B (10 alloggi)* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Norme Tecniche di Attuazione – progetto* (prot.n. 15347 del 24/06/2022)
- *Norme Tecniche di Attuazione – contrasto* (prot.n. 15347 del 24/06/2022)
- *Rendering e foto inserimento* (prot.n. 15347 del 24/06/2022)

Considerato che la richiesta di modifica al piano in oggetto prevede, nello specifico:

- il trasferimento di superficie utile e superficie fondiaria tra lotti del comparto ancora ineditati, nel limite del 10% della superficie utile e fondiaria assegnata dal piano approvato: lotto n. 9 e 10 (+36 mq di SU e + 61 mq di SF), lotto n. 11 (+34 mq SU e - 60 mq di SF), lotto n. 12 (+34 mq SU e - 62 mq di SF), lotti n. 25 e 27 (-70 mq di SU cadauno), senza variazione della superficie utile totale e della superficie fondiaria totale;
- la variazione delle tipologie edilizie previste dal piano di dettaglio approvato in relazione ai lotti sopra indicati n. 9, 10, 11, 12, 25 e 27, con la proposta di nuovo progetto architettonico, con differente sagoma planivolumetrica, differenze dimensionali in pianta e in alzato, diverso frazionamento delle unità immobiliari;
- la modifica delle norme tecniche di attuazione del piano, con l'introduzione all'art. 5 (*norme relative alla definizione della qualità dell'intervento*) della possibilità di realizzare costruzioni con copertura piana, soluzione architettonica prevista per le tipologie edilizie di cui ai lotti n. 9, 10, 11, 12;

Dato atto che la Regione Emilia-Romagna, Servizio giuridico del territorio, con proprio parere prot. 1190211 del 29/12/2021, ha confermato la possibilità di avviare l'iter di approvazione di piani vigenti, dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio di cui alla LR 24/2017, in caso

di *variazioni non significative che non implicino ambiti di discrezionalità pianificatoria*, quali ad esempio *modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi*;

Dato atto, in particolare, che le variazioni proposte risultano conformi al PRG vigente e non incidono sull'assetto urbanistico del piano, ma solo sulle tipologie edilizie di progetto e come tali, ai sensi dell'art. 7 delle NTA del piano, sono da considerarsi modifica al comparto soggette a procedura approvativa semplificata, con approvazione senza preventivo deposito degli atti ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 47/1978;

Dato atto che i lotti interessati dalla modifica al piano in oggetto, ad eccezione del lotto n. 27, sono assoggettati a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) e pertanto il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata ad autorizzazione paesaggistica, (istanza presentata con prot. n. 14611, 14613, 14614 in data 16/06/2022, pratica n. 2022/274, rilascio con atto prot. 31958 del 05/12/2022);

Vista la relazione istruttoria redatta dall'Ufficio di Supporto Operativo Urbanistica, prot. n. 24569 del 28/09/2022, da cui si evince che non vi sono motivi ostativi all'approvazione della modifica al piano in oggetto, che risulta tale da non incidere sull'impostazione generale di comparto;

Valutata la necessità di dare attuazione ad un comparto approvato nel 2010, le cui opere di urbanizzazione sono quasi completate, riconoscendo al soggetto attuatore la possibilità di modificare le tipologie edilizie di dettaglio approvate con il piano, questo al fine di evitare che la pianificazione resti parzialmente incompiuta in un comparto ormai quasi totalmente urbanizzato;

Ritenuto pertanto, per le motivazioni sopra esposte, di poter procedere all'approvazione, ai sensi dell'art. 7 delle NTA di piano, della modifica n. 9 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto C2P "Bibbiana", (pratica UR 2022/01), modifica rappresentata negli elaborati conservati in atti prot. n. 3952 del 16/02/2022 e prot. 15347 del 24/06/2022, come sopra richiamati, dando atto che gli elaborati di progetto sostituiscono i corrispondenti elaborati del piano vigente;

Dato atto che l'approvazione del presente oggetto rientra nella competenza della Giunta Comunale, come disposto dall'art. 5 comma 13 lettera b) della L.106/2011, conversione in legge con modificazioni del D.L.70/2011 (decreto sviluppo), e come disposto ai sensi della DGR 1281/2011, con cui è stabilito che *i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta*;

Vista, in particolare, la L.R. 47/1978, "*Tutela e uso del territorio*" e la L.R. 24/2017, "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";

Vista la variante generale al PRG, adottata con deliberazione del 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;

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore d'Area Tecnica, Geom. Gianluigi Masetti, in ordine alla regolarità tecnica e del Direttore dell'Area Economico-finanziaria, Dott. Luigino Boarin, in ordine alla regolarità contabile, rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267, e riportati in allegato;

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese,

DELIBERA

1) Di approvare, per le motivazioni sopra esposte, la modifica n. 9 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato C2P “Bibbiana” (pratica UR 2022/01), come rappresentata negli elaborati grafici di seguito in elenco, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che sostituiscono i corrispondenti del piano vigente:

- *Relazione tecnica* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 5 – Planimetria generale - progetto* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 5/b – Planimetria generale - contrasto* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 6 – Visuale libera - progetto* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 6/b – Visuale libera - contrasto* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 12 – Tipologia D lotto n. 9 e 10* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 13 – Tipologia E lotti n. 11 e 12* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 21/a – Tipologia O lotti n. 25 e 27 palazzina A (8 alloggi)* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Tav. 21/b – Tipologia O lotti n. 25 e 27 palazzina B (10 alloggi)* (prot.n. 3952 del 16/02/2022)
- *Norme Tecniche di Attuazione – progetto* (prot.n. 15347 del 24/06/2022)
- *Norme Tecniche di Attuazione – contrasto* (prot.n. 15347 del 24/06/2022)
- *Rendering e foto inserimento* (prot.n. 15347 del 24/06/2022).

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

Dott.ssa Federica Nannetti
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Rosa Laura Calignano
sottoscritto digitalmente
