



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale N° 27 del 03/03/2023

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C3 “EX CANTINA SOCIALE” - MODIFICA AL PIANO N.3 - APPROVAZIONE

L'anno 2023, addì tre, del mese di Marzo alle ore 18:00, in videoconferenza, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.

Richiamato il vigente "Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 7/04/2022, che prevede la possibilità di svolgimento delle riunioni dell'organo anche in videoconferenza in modalità digitale, o in modalità mista;

Atteso che la presente riunione di Giunta Comunale, finalizzata all'attuazione di adempimenti idonei a garantire la funzionalità dell'Ente, si svolge in modalità mista e segnatamente come segue:

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

Presenti: 6 Assenti: 0

Assiste il Vice Segretario, Dott. Stefano Sola, collegato da remoto a mezzo videocamera e dispositivo informatico, che provvede alla redazione del presente verbale.

Accertato che tutti i componenti presenti hanno dichiarato espressamente che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta, ed 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 C3
“EX CANTINA SOCIALE” - MODIFICA AL PIANO N.3 - APPROVAZIONE**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola, artt. 13 e 23, prevede per l'area posta nel Capoluogo, angolo via Provinciale Ovest, via Fossa Signora, un comparto di espansione a destinazione residenziale e terziaria, individuato come *Zona omogenea C, Sottozona C3*, denominato “Ex Cantina Sociale”;
- l'ambito di cui sopra era costituito dall'insieme degli immobili e delle attrezzature dismesse costituenti l'ex Cantina Sociale di Nonantola e l'ex Consorzio Agrario Provinciale, immobili oggetto di recupero ai fini commerciali e terziari, e da un'ampia area, in parte inedita, con destinazione residenziale sul fronte nord-ovest e con destinazione a servizi pubblici sul fronte nord-est, destinato alla costruzione di nuovo terminal bus, per una superficie territoriale complessiva di circa 32000 mq;

Richiamato, in particolare, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto C3 “Ex Cantina Sociale”, (pratica n. 2009/210), in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010;

Richiamata la convenzione urbanistica attuativa di comparto stipulata a cura del notaio Anna Maria Ceserani in data 15/09/2011, repertorio/ raccolta n. 57352/ 19366, la cui validità, fissata originariamente in anni dieci dalla stipula ovvero al 15/09/2021, è stata prorogata alla data del 15/09/2028, per effetto delle proroghe concesse dal c.d. "Decreto del fare" nel 2013, dal "Decreto Semplificazioni" nel 2020, dal "Decreto Ucraina" nel 2022;

Viste le opere di urbanizzazione di piano assentite con permesso di costruire rilasciato con atto prot. n. 14683 del 21/10/2011, (pratica n. 2010/234), completate in data 07/11/2012, collaudate il 29/10/2013 (prot. n. 18564 del 20/11/2013), prese in carico e acquisite al patrimonio del Comune con atto pubblico sottoscritto in data 03/05/2017, a ministero notaio Allegra Landini, repertorio/ raccolta 934/612;

Dato atto che, secondo quanto disposto dalla convenzione urbanistica attuativa del piano, all'art. 11 comma 6, il piano poteva “*prevedere la realizzazione di interventi edilizi comportanti un utilizzo parziale della superficie utile (SU) residenziale, residuando la restante quota, non inferiore al 50%, nella disponibilità dei Soggetti Attuatori*”;

Dato che il soggetto attuatore del piano si è avvalso di tale dettato normativo, prevedendo la realizzazione all'interno del comparto, della metà della superficie utile a destinazione residenziale ammessa, pari a 3197 mq, e richiedendo, al contempo, la possibilità di rivedere l'insediamento residenziale previsto dal piano vigente, con il frazionamento dei lotti edificabili, al fine di consentire la realizzazione di tipologie edilizie condominiali a minor densità abitativa;

Richiamata, in particolare, la deliberazione di Giunta Comunale n. 121 del 12/09/2017 di approvazione di modifica n.1 al Piano (pratica n. 2017/182), con la quale si è provveduto al frazionamento dei lotti di comparto a destinazione residenziale da due a quattro, con la conseguente riassegnazione dei diritti edificatori, senza apportare modifiche alle opere di urbanizzazione;

Richiamata la variante specifica al PRG ai sensi dell'art. 15 della LR 47/1978, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 04/04/2019 ed approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, con la quale il Comune ha provveduto alla traslazione dei diritti edificatori residui del comparto Ex Cantina sociale in adempimento alla convenzione urbanistica sottoscritta;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 18/02/2021 di approvazione di modifica n.2 al Piano (pratica n. 2021/002) con la quale si è provveduto, in relazione ai lotti di comparto a destinazione residenziale, alla modifica del numero massimo di alloggi ammessi e all'ammissione per il lotto 4 edificio Db, di accesso carraio e pedonale da via Alda Merini, in forza di diritto di passaggio preesistente, oltre che da via Pasolini;

Dato atto che, ad oggi, all'interno del Piano resta da edificare solo uno dei quattro lotti a destinazione residenziale, posto all'angolo tra via Pasolini e via Moravia, lotto 3 edificio Cb, identificato al foglio 43 mappale 374, per il quale si richiede la possibilità di estendere le destinazioni d'uso ammissibili, ora solo residenziali, ad alcune funzioni terziarie, compatibili con la residenza, ora non ammesse;

Preso atto che l'attuazione di tale previsione determina la variazione delle norme di piano;

Vista la richiesta di approvazione di modifica n. 3 al piano (pratica n. UR 2023/01), istanza prot. n. 1063 del 14/01/2023, integrata con prot. n. 5850 del 03/03/2023, come rappresentata negli elaborati di seguito in elenco, a corredo dell'istanza:

- *Elab. 01 Relazione di progetto*, prot. 1063 del 14/01/2023;
- *Elab. 02 Norme Tecniche di Attuazione*, prot. 5850 del 03/03/2023;
- *Elab. 12 Planimetria a terra*, prot. 1063 del 14/01/2023;
- *Elab. 13 Planivolumetria di progetto*, prot. 1063 del 14/01/2023;
- *Elab. 16 Planimetria standard urbanistici*, prot. 1063 del 14/01/2023;

Considerato che tale modifica prevede la parziale variazione delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, nello specifico, l'integrazione dell'art. 6 "*Parametri urbanistici e edilizi*", Tab. 2 "*Distribuzione della SU*", con la quale si precisa, per il lotto 3 edificio Cb, l'inserimento tra le destinazioni ammesse della destinazione catastale A.10 *uffici e studi privati*, C.1 *negozi e botteghe*, C.3 *laboratori per arti e mestieri*, oltre alle destinazioni residenziali già individuate;

Considerato che tale variazione non comporta la modifica delle dotazioni pubbliche di progetto in relazione a parcheggi e verde, ma solo la variazione dei parcheggi di pertinenza da reperire all'interno del lotto privato in rapporto alle destinazioni d'uso di progetto, come previsto ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PRG;

Dato atto che il lotto interessato dalla modifica al piano in oggetto risulta assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c) e, pertanto, il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio sarà subordinato ad autorizzazione paesaggistica;

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 varianti a 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 che ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, le variazioni sopra descritte sono da considerarsi modifica al piano attuativo, soggette ad iter di approvazione semplificato con Deliberazione di Giunta Comunale;

Vista la relazione istruttoria redatta dall'Ufficio di Supporto Operativo Urbanistica, prot. n. 5853 del 03/03/2023, da cui si evince che non vi sono motivi ostativi all'approvazione della modifica al piano in oggetto, che risulta conforme al PRG vigente e tale da non incidere sull'impostazione generale di comparto;

Ritenuto pertanto, per le motivazioni sopra esposte, di poter procedere all'approvazione della modifica n. 3 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto C3 "Ex Cantina Sociale", riconoscendo al soggetto attuatore la possibilità di ampliare le destinazioni d'uso ammesse dal piano vigente per il lotto interessato;

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 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. 3 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato C3 "Ex Cantina Sociale", (pratica UR 2023/01), come descritta in premessa e come rappresentata negli elaborati grafici di seguito in elenco, prot. n. 1063 14/01/2023 e prot. 5850 del 03/03/2023, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che sostituiscono i corrispondenti del piano vigente:
 - 1) *Elab. 01 Relazione di progetto*, prot. 1063 del 14/01/2023;
 - 2) *Elab. 02 Norme Tecniche di Attuazione*, prot. 5850 del 03/03/2023;
 - 3) *Elab. 12 Planimetria a terra*, prot. 1063 del 14/01/2023;
 - 4) *Elab. 13 Planivolumetria di progetto*, prot. 1063 del 14/01/2023;
 - 5) *Elab. 16 Planimetria standard urbanistici*, prot. 1063 del 14/01/2023;

Con separata ed unanime votazione favorevole espressa in forma palese,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, stante l'urgenza di consentire il completamento del programma edificatorio del piano.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Dott.ssa Federica Nannetti
sottoscritto digitalmente

IL VICE SEGRETARIO
Dott. Stefano Sola
sottoscritto digitalmente
