



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale N° 11 del 18/02/2021

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C3 “EX CANTINA SOCIALE” - MODIFICA N.2 AL PIANO – APPROVAZIONE.

L'anno 2021, addì **diciotto**, del mese di **Febbraio** alle ore **18:30**, in **Videoconferenza**, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 30 del 12/03/2020 con la quale sono state fissate le modalità di esercizio delle funzioni del medesimo organo per tutto il periodo di vigenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 prevedendone la riunione anche in modalità “da remoto”, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera q) del DPCM 8 marzo 2020;

Atteso che la presente riunione di Giunta Comunale, finalizzata all'attuazione di adempimenti idonei a garantire la funzionalità dell'Ente, si svolge mediante collegamento da remoto e segnatamente come segue:

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

Presenti: 5 Assenti: 0

Assiste il Segretario Generale, Dott.ssa Rosa Laura Calignano, 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 N.2 AL PIANO – 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 è 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, da un'ampia area inedita con destinazione residenziale sul fronte nord-ovest e da un'area con destinazione a servizi pubblici sul fronte nord-est, destinato a terminal bus, per una superficie territoriale complessiva di circa 32000 mq;

Richiamata, in particolare, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010 di approvazione del Piano Particolareggiato 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;

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;

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 ha manifestato la volontà di avvalersi 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 la deliberazione di Giunta Comunale n. 121 del 12/09/2017 di approvazione di modifica 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;

Dato atto che, ad oggi, all'interno del Piano restano da edificare solo due dei quattro lotti a destinazione residenziale, posti sul lato nord-ovest di comparto;

Preso atto che l'attuazione di talune previsioni determinerebbe la variazione delle norme di piano in ordine a quanto riconosciuto in termine di numero massimo di alloggi ammessi ed in relazione all'accesso carrai ad uno dei lotti;

Vista pertanto la richiesta di approvazione di modifica n. 2 al piano per l'attuazione degli interventi edilizi a destinazione residenziale, (pratica n. 2021/002), istanza prot. n. 2140 del 15/01/2021, come rappresentata negli elaborati di seguito in elenco, a corredo dell'istanza:

- Elab. 01 Relazione illustrativa di progetto
- Elab. 02 Norme Tecniche di Attuazione;

Considerato che tale modifica prevede la sola variazione delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, nello specifico:

- l'integrazione dell'art. 6 "*Parametri urbanistici e edilizi*" con l'inserimento del comma 6.3.5 nel quale si precisa che il numero di alloggi previsto per ciascuno dei quattro lotti a destinazione residenziale di cui alla tabella 2 del medesimo articolo è da intendersi puramente indicativo, fermo restando che il carico insediativo massimo per alloggi ammessi è stabilito in quaranta unità abitative;
- la modifica ed integrazione dell'art. 11 "*Aggiornamenti planivolumetrici conseguenti alle progettazioni esecutive*":
 - comma 11.1 nel quale si precisa, in recepimento del decreto sviluppo D.L. 70/2011, che le modifiche al piano sono approvate dalla Giunta Comunale e non dal Consiglio;
 - comma 11.3 con l'inserimento del punto g. nel quale si precisa che la modifica al numero di alloggi in progetto in incremento e o in riduzione rispetto al numero indicato nelle presenti norme non costituisce modifica al piano ed è valutato in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio;
- l'integrazione dell'art. 12 "*Modalità di attuazione del piano particolareggiato*" con l'inserimento del comma 12.7 nel quale si esplicita la possibilità, per il lotto contraddistinto con la lettera 4b, di accesso carrai e pedonale da strada in parte privata, via Alda Merini, di collegamento con via Calvino e con via Fossa Signora, in forza di diritto di passaggio acquisito ed esplicitato negli atti pubblici di provenienza delle suddette aree;

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;
- 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 comunale*;

Vista la relazione istruttoria redatta dall'Ufficio di Supporto Operativo Urbanistica, prot. n. 7245 del 17/02/2021, 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. 2 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto C3 "Ex Cantina Sociale";

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. 2 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato C3 "Ex Cantina Sociale", (pratica n. 2021/002), come descritta in premessa e come rappresentata negli elaborati grafici di seguito in elenco, prot. n. 2140 del 15/01/2021, che sostituiscono i corrispondenti del piano vigente:

- Elab. 01 Relazione illustrativa di progetto
- Elab. 02 Norme Tecniche di Attuazione

precisando che, in relazione alla richiesta di accesso al lotto 4b da via Alda Merini, essa viene accolta specificando che non potrà essere utilizzato l'originario innesto di Via Merini su via Fossa Signora, bensì il collegamento carraio esistente con via Italo Calvino;

altresì, 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 dar corso al programma edificatorio di piano.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Dott.ssa Federica Nannetti
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Rosa Laura Calignano
sottoscritto digitalmente
