



# COMUNE DI MODENA

**N. 278/2018 Registro Deliberazioni di Giunta**

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 12/06/2018**

L'anno 2018 il giorno 12 del mese di giugno alle ore 11:20 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

|                        |              |          |
|------------------------|--------------|----------|
| MUZZARELLI GIAN CARLO  | Sindaco      | Presente |
| CAVAZZA GIANPIETRO     | Vice-Sindaco | Presente |
| VANDELLI ANNA MARIA    |              | Presente |
| URBELLI GIULIANA       |              | Presente |
| GUERZONI GIULIO        |              | Presente |
| FERRARI LUDOVICA CARLA |              | Assente  |
| BOSI ANDREA            |              | Presente |
| GUADAGNINI IRENE       |              | Presente |
| FILIPPI ALESSANDRA     |              | Presente |

Assenti Giustificati: Ferrari Ludovica Carla.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

### **OGGETTO n. 278**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA): VARIANTE N. 2466/2016 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA N.1838\_2012, DENOMINATA AREA NUOVA ESTENSE -VACIGLIO ZONA ELEMENTARE 30, AREA 04- VIA MORANE - TANGENZIALE NUOVA ESTENSE - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE N.20/2000 E S.M.**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 e' stato approvato l'adeguamento del Piano Regolatore Generale (PRG) alla LR 20/2000, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), ai sensi di quanto stabilito dagli articoli 28, 29, 30 e 43, comma 5, della Legge Regionale richiamata e successive varianti;
- che la variante sopracitata ("spacchettamento") ha stabilito quali previsioni del PRG 1989 costituissero il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi del sopra citato comma 5 della legge regionale 20/2000 che dispone "i Comuni dotati di PRG approvato dopo il primo gennaio 1997 possono stabilire quali previsioni del piano vigente costituiscono il PSC, il POC e quali assumere nella disciplina del RUE, in conformità a quanto disposto dagli articoli 28,29 e 30 della presente legge. A tal fine, i Comuni provvedono alla definizione dei contenuti cartografici e normativi dei medesimi strumenti urbanistici senza apportare modifiche sostanziali alle previsioni già contenute nel PRG vigente";

Visto:

- che in data 04/11/2014, con deliberazione di Giunta Comunale n. 543, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa privata n. 1838/2012, denominato "Area Nuova Estense – Vaciglio - Zona Elementare n. 30, Area 04" e relativa convenzione urbanistica;
- che il Piano particolareggiato sopracitato e la relativa convenzione urbanistica sono conseguenti all'Accordo art. 18 L.R. 20/2000, stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme del dott. Pompeo Nuzzolo, Segretario Generale del Comune di Modena, in data 06/06/2011, rep. 83936/2011, regolarmente registrato, in attuazione degli artt. 16.10 "Modalità Perequative delle Zone G" e 16.7bis "Perequazione nelle zone F" del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE a fini perequativi;
- che in data 08/04/2016, a ministero Notaio Paolo Vincenzi, è stata stipulata la sopracitata convenzione urbanistica rep. 275278/43516, registrata a Carpi il 04/05/2016 serie 1T e trascritta a Modena il 04/05/2016 ai nn.7281-7282;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 15/07/2013, con la quale è stata approvata la Variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento urbanistico edilizio (RUE) che ha recepito il sopracitato accordo, determinando la modifica di destinazione urbanistica di parte della zona in area residenziale per un'estensione di circa 140.000 mq di superficie territoriale e relativa potenzialità edificatoria di 550 alloggi di cui 244 di edilizia residenziale sociale per la vendita e l'affitto;

Visto che in data 25/08/2016 la Società Modena Estense Spa, ha manifestato l'intenzione di modificare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 1838/2012 per intervenire sull'Area 04 della Zona Elementare n. 30 e in data 5/9/2016 ha presentato documentazione per avviare il procedimento di progetto di Variante n. 2466/2016 al Piano;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 293 del 26/05/2017, con la quale, tra le

altre cose, si dà mandato al Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana e agli uffici preposti di concludere l'istruttoria della Variante n. 2466/2016 al Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 1838/2012, Area Nuova Estense-Vaciglio, per intervenire sull'Area 04 della Zona Elementare n. 30, e procedere con i conseguenti adempimenti;

Preso atto:

- che nel corso del procedimento di cui sopra, in data 21/12/2017, l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la legge regionale n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", entrata in vigore il 01/01/2018, che abroga e sostituisce integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;

- che l'articolo 4, comma 4, della legge regionale 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano urbanistico generale (PUG) (3 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni contenute in leggi o piani generali o settoriali; b) i piani attuativi dei piani regolatori vigenti, anche in variante di cui all'art. 3 della legge regionale n. 46 del 1988; c) piani urbanistici attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e privata, di cui all'art. 31 della legge regionale 20/2000; d) i programmi di riqualificazione urbana (PRU) di cui alla legge regionale 3 luglio 1998 n. 19; e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti urbanistici di pianificazione territoriale e urbanistica”;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 01/02/2018, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: “Destinazione a bosco urbano di area di proprietà comunale sita tra la strada Statale 12 e Via Morane, identificata al foglio 222 mappali 1036-1060-252-865-897-898”, con la quale si è deciso di indirizzare la destinazione delle suddette aree di proprietà comunale, a bosco urbano e di procedere alla predisposizione di un progetto di forestazione urbana sulle stesse;

Considerato:

- che il progetto di Variante al Piano Particolareggiato e lo schema di convenzione stati depositati e pubblicati, per 90 giorni consecutivi, dal 29/06/2017 al 27/09/2017 sul sito istituzionale - Albo pretorio informatizzato del Comune di Modena, sito liberamente consultabile; che il medesimo Piano particolareggiato e lo schema di convenzione, sono stati altresì depositati in formato cartaceo presso il Settore pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana, per la libera visione, nelle medesime date; di tale deposito si è dato avviso tramite affissione all'Albo Pretorio telematico e sul bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n.182 del 28/06/2017 (periodico Parte seconda);

- che relativamente alla suddetta Variante al Piano, sono pervenute: otto (8) osservazioni di cui una (1) fuori termine e una (1) formulata direttamente dal Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana; nonché una (1) Nota formulata direttamente dal Sindaco del Comune di Modena;

- che contemporaneamente al deposito della Variante al Piano Particolareggiato, sono stati richiesti i pareri di Arpa e di Ausl in data 29/06/2017 prot. 100960, rispettivamente resi, favorevoli, in data 26/10/2017 prot. 161266 e in data 04/12/2017 prot. 183327, con delle prescrizioni in esso contenute da attuare in sede di progettazione esecutiva;

- che in data 29/06/2017, è stata data comunicazione dell'avvenuto deposito della suddetta variante al PUA, alle Autorità Militari, ai sensi di legge, con lettera prot. 100973;
- che in data 29/06/2017, il piano è stato trasmesso alla Soprintendenza per i beni archeologici dell'Emilia-Romagna e al Museo Civico Archeologico Etnologico del Comune di Modena con lettera prot. 100902;
- che in data 20/02/2018, è stato richiesto il parere ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 201/2016, all'Agenzia territoriale dell'Emilia-Romagna per i servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR), reso in data 16/03/2018 e acquisito agli atti del Settore al prot. 39558 che ha confermato quanto verbalizzato nell'incontro del 09/02/2018 prot. 20624;

Considerato inoltre:

- che, contemporaneamente al deposito, il piano è stato trasmesso all'Amministrazione Provinciale con lettera prot. n.101549 del 29/06/2017 per gli adempimenti di competenza previsti dalle norme vigenti in materia;
- che con Atto del Consiglio Provinciale n. 109 del 15/12/2017, acquisito agli atti del Settore al prot. 192391 del 20/12/2017, la Provincia di Modena:
  - = non ha sollevato osservazioni, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, alla variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata ed ha recepito le raccomandazioni ed i pareri contenuti dell'istruttoria tecnica prot. 44990 del 23/11/2017 del Servizio Pianificazione Territoriale urbanistica e cartografia;
  - =ha approvato gli esiti della valutazione ambientale di cui alla L.R. 9/2008 e art. 5 L.R. 20/2000 e art. 12 del Decreto legislativo n. 152/2006 (VAS/VALSAT), contenuti nell'istruttoria sopracitata;
  - =ha richiesto integrazioni, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008 relativamente al parere geologico; integrazioni pervenute in data 07/06/2018 e acquisite al prot. 84376;
- che nello specifico con il medesimo atto, il Consiglio Provinciale, ha ritenuto di escludere, la suddetta Variante al PUA, dalla Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi del comma 4 dell'art.12, del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche, in quanto si è ritenuto che gli interventi previsti non determinino impatti significativi sull'ambiente, a condizione che siano osservate le prescrizioni contenute nei sopracitati pareri di ARPAE e AUSL;

Visto che in data 21/04/2017 il progetto di variante al Pua è stato sottoposto alla Commissione Qualità architettonica e il paesaggio, che ha espresso parere favorevole con indicazioni e prescrizioni, parere confermato nella successiva seduta del 25/01/2018;

Dato atto che in data 29/06/2017 con prot. 100991 e successivamente in data 17/01/2018 con prot. 7550 è stato richiesto il parere alla Circoscrizione n. 3 "Buon Pastore-Sant'Agnese-San Damaso", reso favorevole in data 21/03/2018 e acquisito al prot. 41977-2.16;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 17/05/2018, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Regolamento dell'Edilizia convenzionata ed agevolata;

Valutato:

- che il soggetto attuatore realizzerà a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, opere di urbanizzazione per un importo complessivo stimato in euro 4.942.000,00, così come da Allegato M: Opere di Urbanizzazione – Quadro economico;
- che lo schema di convenzione urbanistica è stato predisposto completo di tutte le previsioni, clausole e prescrizioni volte a garantire la buona realizzazione dell'intervento previsto e che esso sarà stipulato dopo l'approvazione della Variante al Piano particolareggiato e prima dell'attuazione degli interventi in esso previsti e che il predetto schema è stato siglato per accettazione dalla società proponente ed attuatrice dell'intervento;

Preso atto che non sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 2, della Legge Regionale n. 15/2013 per la realizzazione degli interventi previsti nello strumento urbanistico tramite SCIA;

Richiamato l'art. 5, comma 13, lettera b) del D.L. n. 70/2011 convertito nella L. n. 106/11, il quale prevede il passaggio della competenza all'approvazione dei PUA conformi dal Consiglio Comunale alla Giunta Comunale;

Viste le L.R. 20/2000 e 24/2017;

Richiamato l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana, ing. Maria Sergio, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Servizio Finanze, Economato e Organismi partecipati, dott. Davide Manelli, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., come da disposizione prot. 131863 del 01/09/2017;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

## D e l i b e r a

- di approvare, quale parte integrante della presente deliberazione, la “Relazione illustrativa di controdeduzioni” alle osservazioni, valutazioni e pareri della Provincia e degli altri Enti, alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata “Area Nuova Estense-Vaciglio” Zona Elementare n. 30 area 04;
- di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante n. 2466/2016 al Piano particolareggiato di iniziativa privata n.1838/2012, denominata «Area Nuova Estense -Vaciglio» Zona Elementare 30, Area 04- Via Morane - Tangenziale Nuova Estense, così come definito nei seguenti elaborati grafici e tecnici, che in allegato formano parte integrante della presente deliberazione:

Convenzione urbanistica;  
 Allegato A alla Convenzione;  
 Allegato B alla Convenzione;  
 Allegato C alla Convenzione;  
 ALL.1b: SdF – Estratto Normativa coordinata di PSC POC RUE vigente aggiornamento al 27/07/2015;  
 All. A: Relazione illustrativa generale;  
 All.B:Norme urbanistico edilizie per la esecuzione del P.P.;  
 All.C:Relazione geologica e geotecnica;  
 ALL.C1: Relazione Geologica- Geotecnica e Sismica;  
 Nota integrativa alla Relazione Geologica – Geotecnica e Sismica;  
 All.D: Opere di Urbanizzazione – Relazione illustrativa;  
 All.E: Relazione previsionale di clima acustico;  
 All.F: Rapporto preliminare – verifica assoggettabilità VAS;  
 All.H: Verifica preventiva dell’interesse archeologico;  
 All.I : Opere di Urbanizzazione - Scheda idraulica;  
 All.L: Opere di Urbanizzazione - Relazione preliminare sull’utilizzo delle fonti di energia rinnovabili ed alternative;  
 All.M: Opere di Urbanizzazione – Quadro economico;  
 All.O: Individuazione dei sub-comparti e delle dotazioni urbanistiche;  
 1: SdF – Estratto di PSC – Zona Elementare;  
 2: SdF – Estratto catastale;  
 3: SdF – Rilievo planivolumetrico;  
 3a: SdF – Rilievo del verde;  
 4a: SdF – Rilievo fotografico;  
 5: Progetto – Planimetria Generale Schema Urbanistico;  
 5a:Progetto – Planimetria di contestualizzazione rispetto al tessuto urbano limitrofo;  
 6a: Progetto – Planimetria generale “Tecnica”;  
 6b: Progetto – Planimetria Generale Standards e piano interrato;  
 7 :Progetto – Planimetria Generale piano terra;8: Progetto – Sezioni del terreno sulle aree oggetto di intervento;9: Progetto – Planimetria Generale Architettonica;  
 10 a;b;c;d;e;f;g;h: progetto – Edilizia libera privata – Tipologie indicative;  
 11a;b: Progetto – Edilizia convenzionata affitto – Tipologie indicative;  
 11c;d;e: Progetto – Edilizia convenzionata vendita – Tipologie indicative;  
 12a: Opere di Urbanizzazione – Planimetria sistemazioni a terra e particolari costruttivi;  
 13: Opere di Urbanizzazione – Planimetria reti fognarie;  
 14: Opere di Urbanizzazione – Planimetria reti idriche e gas metano;  
 15: Opere di Urbanizzazione – Planimetria rete elettrica;  
 16: Opere di Urbanizzazione – Planimetria rete telefonica;  
 17: Opere di Urbanizzazione – Planimetria rete illuminazione pubblica;  
 18.1: Opere di Urbanizzazione – Planimetria opere a verde su base vettoriale;  
 18.2: Opere di Urbanizzazione – Planimetria opere a verde su base fotografica;  
 19: Opere di Urbanizzazione – Urbanizzazioni generali – UG e secondarie – U2;  
 20: Cronoprogramma dei lavori;

- di dare atto:

= che a seguito dell'adeguamento della Variante al PUA ai pareri presentati dagli enti competenti e a seguito del recepimento di parte delle osservazioni pervenute, il tutto meglio esplicitato nella “Relazione illustrativa di controdeduzioni” suddetta, si è reso necessario integrare/modificare i sopracitati elaborati, con i seguenti, aventi medesima codifica:

Convenzione urbanistica

All. A: Relazione illustrativa generale;

All.B: Norme urbanistico edilizie per la esecuzione del P.P.;

ALL.C1: Relazione Geologica- Geotecnica e Sismica;

Nota integrativa alla Relazione Geologica – Geotecnica e Sismica;

20: Cronoprogramma dei lavori;

= che alla stipula della convenzione urbanistica, assieme al Comune interverrà il legale rappresentante della Società Modena Estense SPA con sede in Carpi (MO) Via Carlo Pisacane, 2, C.F. e P.IVA 03025260369;

= che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Settore o altro Dirigente incaricato;

- di dare altresì atto:

= che il soggetto attuatore realizzerà a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, opere di urbanizzazione per un importo complessivo stimato in euro 4.942.000,00, così come da Allegato M: Opere di Urbanizzazione – Quadro economico e che per tale motivo è stato acquisto il Codice Unico di Progetto (CUP) n. D91B18000200007;

= che con la terza variazione di bilancio del mese di luglio si provvederà ad adeguare il Piano Pluriennale degli Investimenti mediante l'inserimento dell'apposito intervento di contabilizzazione relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri per euro 4.942.000,00 e della permuta di terreni in fase di stima da parte del Collegio Peritale;

= che con successiva determinazione dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniale con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24227 Contabilizzazione opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri Missione 8 programma 1 Urbanistica e assetto del Territorio- PPI [141.108.2876](#) - e dell'accertamento al capitolo 4443 Altre entrate in conto capitale per opere realizzate a scomputo oneri, con contestuale emissione dei relativi mandati e reversali;

= che con determinazione dirigenziale del Settore saranno disposte le registrazioni di natura contabile e patrimoniale con assunzione dell'impegno di spesa con imputazione al capitolo 24316 "acquisizioni terreni agricoli, edificabili e n.a.c." - Missione 1 programma 5 - Gestione dei beni demaniali e patrimoniali- PPI [141.107.2871](#) e dell'accertamento al capitolo 4457 "Permuta di beni immobili" con contestuale emissione del relativo mandato e reversale;

- di dare atto:

= che le opere a scomputo oneri previste per euro 4.942.000,00 non saranno esigibili fino all'anno 2020, pertanto saranno da reimputare entrata e spesa all'esercizio finanziario 2020 con le conseguenti variazioni di bilancio e di cassa;

= che con Atto n. 109 del 15/12/2017 del Consiglio Provinciale, la Variante al Piano in argomento è stato escluso dalla Valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi del comma 4 dell'art.12, del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche, in quanto si è ritenuto che gli interventi previsti non determinano impatti significativi sull'ambiente, a condizione che siano osservate le prescrizioni contenute nei sopracitati pareri di ARPAE e AUSL;

= che non sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 2, della Legge regionale n. 15/2013 per la realizzazione degli interventi previsti nello strumento urbanistico tramite SCIA.

- di dare mandato al Settore Pianificazione Territoriale e rigenerazione urbana-Servizio Urbanistica e Servizio Trasformazioni Edilizie, di procedere all'allineamento della cartografia di PRG e Variante di PUA, come da elaborati sopracitati, in conformità al seguente procedimento;

- di dare atto inoltre, che sono state verificate eventuali relazioni di parentela o affinità sussistenti tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti degli stessi soggetti e i dirigenti e i dipendenti dell'Amministrazione di cui al presente procedimento, con esito negativo, non sussistendone.

Inoltre

## LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi di urgenza;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

## D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco  
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale  
DI MATTEO MARIA