

COMUNE DI MODENA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno in Modena il giorno del mese di () alle ore regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1^ convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

e gli Assessori:

Ha partecipato il Generale del Comune

La PRESIDENTE pone in trattazione il seguente

OGGETTO n.

Prot. Gen: 2015 / 123307 - PT - NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1168/2015, SOC. NUOVA ORTOFRUTTICOLA MODENESE - VIA DELLE SUORE N. 328, UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 76, MAPPALE 23 E 54 SUB 3. APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - ART. 14 DEL DPR 380/2011 E ART. 20 L.R. 15/2013
(Relatore)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la Società Nuova Ortofrutticola Modenese S.r.l. e la Società Bergamini Paolo S.r.l., rispettivamente locatario e proprietario delle unità immobiliari oggetto d'intervento, hanno presentato in data 26/05/2015 ed acquisita al prot. n. 1168 una richiesta di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici, che prevede la possibilità di frazionare una porzione di unità immobiliare (foglio 76, mappale 54 sub. 3) in due, con cambio di destinazione d'uso di una di esse, da D/7 (industriale) a C/1 (negozio-esercizio di vicinato);
- che le unità immobiliari oggetto d'intervento, sono ubicate in Modena, via Delle Suore n. 328, e risultano identificate catastalmente al foglio 76 mappali: 23 e 54 sub. 3;
- che la Società Nuova Ortofrutticola Modenese S.r.l., locatario, svolge attualmente all'interno delle suddette unità immobiliari attività di ritiro, conservazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli destinati alla vendita all'ingrosso e al dettaglio;
- che la proposta progettuale risulta utile allo sviluppo dell'attività commerciale, in quanto la società, intende affiancare alla vendita all'ingrosso anche un punto di vendita al dettaglio avente una dimensione complessiva di mq. 110,00;

Dato atto:

- che l'area d'intervento è ricompresa nella zona elementare (ZE) n. 893 area 04 della Normativa Coordinata delle Zone elementari di PSC POC RUE, classificata come V – Ambito Specializzato per attività produttive - a – Area di Rilievo Comunale – destinazioni ammesse : C/2/3 D/1/7;
- che l'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare è D/7, così come legittimata da titolo abilitativo prot. Igie. 1419/1978;
- che le unità immobiliari risultano essere di proprietà della Società Bergamini Paolo S.r.l. C.F. 03390060360, con sede in Via Arenzano, 42, 41125 Modena;

Constatato :

- che la proposta progettuale risulta in contrasto con le previsioni di cui sopra in quanto la destinazione d'uso richiesta C/1 (negozio-esercizio di vicinato) non è contemplata dalla normativa urbanistica vigente sull'area;

Visto:

- che l'art. 20 della Legge Regionale del 30/7/2013, n. 15 “Semplificazione della

disciplina edilizia”, prevede la possibilità di rilascio di un Permesso di Costruire (o di presentazione di altro titolo abilitativo edilizio) in deroga agli strumenti urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale;

- che il medesimo art. 20 chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
- che l'art. 14 del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), prevede la possibilità di rilascio di un Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- che il suddetto art. 14 chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, per gli interventi di ristrutturazione edilizia (art.14 comma 1-bis del DPR 380/2001) anche la deroga alle destinazioni d'uso, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione;
- che con propria deliberazione n. 93 del 18/12/2014, esecutiva ai sensi di legge, l'Amministrazione Comunale, ha approvato il Documento di Indirizzo “Sblocca Modena- Riqualificazione e riuso per l'occupazione” che delinea una cornice di riferimento per gli operatori privati e gli uffici comunali competenti, relativamente agli interventi oggetto di possibile deroga alle previsioni dello strumento urbanistico;
- che con propria deliberazione n. 94 del 18/12/2014, esecutiva ai sensi di legge, l'Amministrazione Comunale, ha approvato le modifiche al “Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'art. 14.1 del testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE”, inserendo l' Art. 5bis - Modalità di calcolo e di corresponsione della compensazione economica a interventi in deroga ai sensi del documento di indirizzo “Sblocca Modena”;

Considerato dunque:

- che la proposta progettuale è finalizzata all'ampliamento della fase di commercializzazione dei prodotti, che consentirebbe alla Società Nuova Ortofrutticola Modenese Srl una migliore stabilità economica e finanziaria, con favorevoli ripercussioni anche sotto il profilo occupazionale;

- che la struttura contribuisce e migliora anche i servizi per i residenti, in quanto allo stato attuale la zona risulta carente di negozi di vicinato;
- che la deroga riguarda esclusivamente la destinazione d'uso ammissibile;
- che la destinazione d'uso prevista C/1 (negoziato-esercizio di vicinato) anche se non è espressamente ammessa dalla disciplina della singola zona elementare, è comunque ricompresa nell'elenco delle categorie d'uso ammissibili per le zone D, di cui all'art.16.2 del Testo coordinato delle norme di PSC POC RUE;
- che l'intervento proposto rientra quindi tra le fattispecie previste nel Documento di Indirizzo "Sblocca Modena- Riqualificazione e riuso per l'occupazione" approvato con Deliberazione consiliare n. 93 del 18/12/2014, con particolare riferimento al paragrafo "Usi Produttivi Specializzati";
- che il cambio di destinazione d'uso a C/1 (negoziato-esercizio di vicinato) riguarda una superficie netta di mq. 110,00 e che i richiedenti, in ragione del cambio di destinazione d'uso, verseranno al rilascio all'Amministrazione comunale un contributo straordinario così come previsto dal Documento di Indirizzo "Sblocca Modena- Riqualificazione e riuso per l'occupazione";
- che detto contributo straordinario, è calcolato con le modalità di cui all'art. 5bis del "Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative dell'art. 14.1 del testo coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE";
- che oltre al contributo straordinario, il soggetto attuare è tenuto a corrispondere anche gli oneri concessori di legge;
- che l'intervento proposto per le motivazioni sopra descritte configura un interesse pubblico di cui all'art. 14 del DPR 380/2001 e all'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.e i., ;
- che pertanto sussistono i requisiti di legge per poter esprimere il nulla osta al rilascio del titolo abilitativo edilizio in deroga;

Vista la proposta del responsabile del procedimento, conservata agli atti;

Visti la relazione tecnica e gli elaborati progettuali presentati dalla parte e posti agli atti del Settore;

Su proposta della Giunta comunale;

Richiamati:

l'art.14 del DPR 380/2001 e s.m.e i.;

l'art. 20 della L.R. 15/2013 e s. m. e i.

il testo coordinato delle norme di PSC POC RUE vigente;

il documento di indirizzo “Sblocca Modena - Riqualificazione e Riuso per l'occupazione” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 18/12/2014;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la disposizione di delega prot. 153309 del 28/11/2014 del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie ing. Maria Sergio nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, ing. Marcello Capucci;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica, ing. Marcello Capucci, 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 di congruità espresso dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott. Carlo Casari, 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.;

Dato atto dell'attestazione in merito all'esistenza della copertura finanziaria della spesa – espressa in sede istruttoria – del Responsabile del Servizio Finanze ed Economato del Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali, dott.ssa Stefania Storti;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del 13/10/2015;

D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la deroga agli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione dell'intervento presentato dalle Società Nuova Ortofrutticola Modenese S.r.l. e Bergamini Paolo S.r.l., rispettivamente locatario e proprietario delle unità immobiliari oggetto di intervento, come da richiesta di permesso di costruire prot.n. 1168/2015, posta agli atti del settore, che prevede la possibilità di frazionare una porzione di unità immobiliare in due, con cambio di destinazione d'uso di una di essa, da D/7 (industriale) a C/1 (negozio-esercizio di vicinato);
- che la deroga riguarda esclusivamente la destinazione d'uso ammissibile, da D/7 (industriale) a C/1 (negozio-esercizio di vicinato) per una superficie netta di mq.110,00;

- che l' unità immobiliare oggetto di intervento è identificata catastalmente al foglio 76, mappale 54 subalterno 3, oltre al mappale 23 (area cortiliva) del medesimo foglio, fabbricato sito in Via delle Suore, 328, Modena, Zona Elementare n. 893 Area 04 ;
- di dare atto che la gestione del procedimento edilizio volto al rilascio e al controllo del titolo abilitativo richiesto compete al Dirigente Responsabile del Servizio **Trasformazioni edilizie** o al Dirigente di Servizio da lui delegato (art. 107, comma 3, lett. f e lett. g del T.U. ordinamento EE.LL. n. 267/2000 e art. 74 Statuto);
- di dare altresì atto che vengono rispettate le condizioni previste dall'art.14 del DPR 380/2001;

C O M U N E D I M O D E N A
Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie
Servizio Pianificazione Urbanistica

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. del

Oggetto: NULLA OSTA IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1168/2015, SOC. NUOVA ORTOFRUTTICOLA MODENESE - VIA DELLE SUORE N. 328, UNITÀ IMMOBILIARE IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 76, MAPPALE 23 E 54 SUB 3. APPROVAZIONE DELLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - ART. 14 DEL DPR 380/2011 E ART. 20 L.R. 15/2013

- Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile
ing. Marcello Capucci

Visto di congruità
Il Dirigente Responsabile del Settore
ing. Maria Sergio

Modena,

- Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Ragioniere Capo

Modena,

Assessore proponente
Anna Maria Vandelli