



COMUNE DI MODENA

N. 284/2022 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 21/06/2022

L'anno 2022 il giorno 21 del mese di giugno alle ore 12:30 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale.

La presente seduta si è svolta anche in modalità videoconferenza, ai sensi del "Regolamento per lo svolgimento in modalità telematica della Giunta comunale" approvato con deliberazione di Giunta n. 117 del 29/03/2022.

Hanno partecipato alla seduta:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Assente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
LUCA' MORANDI ANNA MARIA		Presente in videocollegamento
BARACCHI GRAZIA		Presente
BOSI ANDREA		Assente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Assente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente in videocollegamento

Assenti Giustificati: Pinelli, Bosi e Ferrari.

Assiste il Segretario Generale DI MATTEO MARIA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 284

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - VIA MOREALI 245 - ZONA ELEMENTARE 437, AREA 05, FOGLIO 161, MAPPALI 110, 53 - E DI VIA MOREALI A - ZONA ELEMENTARE 437, AREA 02, FOGLIO 161, MAPPALE 80 VIA MOREALI ANGOLO VIA MARZABOTTO- DITTA SAFIM SRL - AUTORIZZAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO, IN DEROGA E CONVENZIONATO, PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR n.20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della LR richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR n.47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con deliberazione del Consiglio comunale n.20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna ha approvato la LR 21 dicembre 2017 n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", disposizione normativa, che ha abrogato e sostituito integralmente sia la LR 24 marzo 2000 n.20 sia la LR 3 luglio 1998 n.19, dettando tra il resto le regole per la gestione del periodo transitorio;
- che l'articolo 4 comma 4 della LR n.24/2017, nel dettare le regole per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che, entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) 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 cogenti contenute in Leggi o piani generali o settoriali c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della LR n.20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla LR 3 luglio 1998, n.19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";
- che in particolare, l'articolo 3 della Legge Urbanistica Regionale, per i Comuni (tra questi, il Comune di Modena) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla LR n.20/2000, prevede un periodo transitorio, funzionale all'elaborazione e all'approvazione del Piano Urbanistico generale (PUG), periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni, che si concluderà il 1 gennaio 2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 01 gennaio 2023, entro la quale il Piano Urbanistico generale (PUG) dovrà essere approvato;
- che, successivamente, la LR n.3 del 2020 ha prorogato i termini predetti rispettivamente al 1/1/2022 e al 1/1/2024, modificando pertanto il termine previsto per l'assunzione della proposta del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e il termine per completare il processo di approvazione del PUG e il termine entro il quale gli accordi operativi e gli altri strumenti attuativi consentiti nel periodo transitorio devono pervenire alla loro stipula o approvazione e al relativo convenzionamento;
- che il Comune di Modena ha avviato l'elaborazione della variante generale diretta al rinnovo complessivo degli strumenti di pianificazione e all'approvazione del PUG, secondo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. n.24/2017;
- che in data 29/12/2021 è stata adottata la Deliberazione di Consiglio Comunale n.86 con la quale è stata assunta, ai sensi dell'art. 3 della LR n.24/2017 e conformemente alla procedura di cui all'art. 45 della LR n.24/2017, la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi;

- che ai sensi di quanto previsto dalla proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), Parte VII Norme Transitorie, art. 7.1 "Salvaguardia" si stabilisce - al comma 2 - che i permessi di costruire convenzionati, presentati prima della data di pubblicazione dell'avviso di assunzione sul BURERT, avvenuta in data 19/01/2022, e completi di tutti i documenti necessari, possono essere rilasciati secondo le disposizioni del PRG vigente;

Premesso altresì:

- che in data 02/12/2021, assunte ai prot. n.369977 e n.370061, sono pervenute rispettivamente due nuove richieste di permessi di costruire n.5234/2021 e n.5235/2021, aventi ad oggetto la realizzazione di due palazzine residenziali previa demolizione di edifici esistenti, interessanti l'area identificata catastalmente all'Ufficio del Territorio di Modena al Foglio 161, mappali 110 e 53, di superficie fondiaria di complessivi mq 2.441,35 sita in Viale Moreali 245, Modena;

- che le aree interessate dall'intervento edilizio, riferito ai permessi di costruire di cui al punto precedente - a cui si aggiunge un ulteriore intervento da realizzare attraverso la presentazione di un terzo permesso di costruire che interesserà l'area identificata al catasto del comune di Modena al foglio 161 mappale 80 - sono ricomprese nella Zona Elementare (ZE) N. 437, Area 2 e 5 della Normativa Coordinata delle Zone Elementari di PSC-POC-RUE, classificata come segue:

AMBITO DA RIQUALIFICARE

a - aree di riequilibrio dei tessuti carenti
ZE n.437 area 05 e 02 ex zona omogenea: B

l'area 02 RUE

Area Destinazioni ammesse:

A/0 residenza

Altezza Massima per Residenza :2 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :30 abitazioni/ha

l'area 05 RUE

Area Destinazioni ammesse:

A/0 abitazione di ogni tipo A/10 terziario uffici

Altezza Massima per Residenza :3 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :40 abitazioni/ha

Altezza Massima per Funzioni Produttive :1 p+pt

Capacità Insediativa per Funzioni Produttive :4000 mq/ha

- che l'intervento sull'area 05 prevede la realizzazione di due palazzine residenziali previa demolizione di edifici esistenti per la realizzazione di 19 appartamenti a fronte di 10 abitazioni ammesse dalle norme con un incremento di 9 abitazioni con una superficie utile di progetto di mq 2100 circa;

- che il progetto proposto, al fine di conservare nell'area un maggiore spazio verde, sviluppa inoltre il fabbricato su 4 piani più il piano terra in deroga alla disciplina di area di zona elementare che consente solo 3 piani più il piano terra;

- che tale suscettività edificatoria non cambia rispetto a quella massima consentita sull'area tuttavia la destinazione d'uso ora prevede parte a produttivo e parte a residenza. La deroga riguarderebbe la densità espressa in abitazione /ha, in quanto la proposta progettuale prevede solo residenza;

- che l'intervento si investe di interesse pubblico anche perchè la proposta del soggetto attuatore è quella di tenere collegato all'intervento dell'area 05 la riqualificazione dell'edificio ricadente nell'area 02 riferito al lotto identificato al foglio 161 mappale 80 - superficie fondiaria di mq 1038,22 - posto su via Moreali angolo via Marzabotto, edificio residenziale iniziato e mai concluso, e che da tempo verte in situazione di abbandono e degrado;

- che anche in questo secondo edificio la proposta è di un recupero del volume e della superficie esistente con deroga al numero alloggi. Gli alloggi ora consentiti sono 3 la richiesta è quella di aumentarli portandoli a 6 alloggi e rispettive pertinenze;

- che il progetto di rigenerazione deve: contenere e risolvere tutte le prestazioni ecologiche ambientali (rispondere al RIE) richieste dalle norme; risolvere temi legati alla sicurezza, alla sismica, alla accessibilità dell'area e alla manutenzione del fabbricato; rispondere a requisiti di alta prestazione energetica, possibilmente a N-ZEB; inoltre lo spazio ri-progettato deve bene connettersi anche con i sistemi di mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali, ecc);

- che per il calcolo del numero alloggi non si applica il meccanismo degli accordi come descritto dal soggetto proponente ma la deroga alla densità edilizia, mentre la convenzione è necessaria oltre a regolamentare il recupero degli spazi pubblici strettamente connessi all'intervento alla ridefinizione dei lotti;

- che si conferma la deroga anche per il numero alloggi per il recupero dell'edificio su via Marzabotto;

- che per le altezze complessive (compresi i piani ultimi destinati a servizi o impianti) si devono considerare le altezze medie prevalenti dell'intorno, ai sensi del DM 1444 del '68;

- che si chiede di valorizzare il fronte dell'edificio con affaccio su via Moreali il cui intervento è quello di demolizione e sostituzione, con rafforzamento della trama alberata esistente, utilizzando essenze a basso impatto allergenico per pollini, il tutto da studiare con gli uffici preposti;

- che le aree realizzate nel lotto e indicate come a "verde profondo" devono avere una progettazione specifica, considerato anche il soleggiamento del lotto articolo 26.12 del RUE, e concorrere agli aspetti energetici dell'edificio; il progetto del verde deve essere redatto da un tecnico abilitato in materia con supporto di un agronomo, e attenersi alle indicazioni di ARPA per le essenze a basso impatto di allergeni e abbattimento dello smog;

- che il progetto dovrà fare attenzione alle distanze di visuale libera tra i due fabbricati;

- che il progetto architettonico dei nuovi edifici deve avere uno studio sull'inserimento nel contesto urbano e per tale valutazione dovrà essere sottoposto al parere della competente CQAP;

Considerata la proposta relativa alla realizzazione di un'opera di riqualificazione complessiva dell'area di Viale Moreali/via Marzabotto e l'intervento di riqualificazione urbana attraverso il recupero di un'area esistente promosso dalla società proponente;

Ritenuto:

- che lo svolgimento dell'istruttoria è subordinato alla avvenuta presentazione dei 3 permessi di costruire da parte del soggetto attuatore;

- che tali obiettivi e finalità siano coerenti con l'interesse pubblicistico perseguito da codesta Amministrazione e ritenuto necessario, pertanto, autorizzare il settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive - Servizio edilizia privata - a predisporre l'istruttoria dei 3 permessi di costruire in deroga di cui due già presentati con i numeri 5234/2021 e 5235/2021 e di trattare tale riqualificazione un tutt'uno con la riqualificazione della palazzina ricadente nell'area 02;

- che tale istruttoria dovrà tenere conto delle prescrizioni qui impartite;

Visto in particolare l'elaborato tecnico - scheda di identificazione dell'area - ZE 437 area 02 e 05 parte integrante della proposta di provvedimento di cui sopra;

Richiamati:

- l'articolo 20 della Legge Regionale n.15/ 2013;

- l'articolo 14 del DPR n.380/2001;

- la Legge Regionale n.24/2017;

Richiamato il T.U. n.267/2000 ordinamento Enti Locali;

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

Vista la disposizione di delega prot. gen. n.24799 del 24/01/2020 del Dirigente Responsabile del Settore Ambiente, edilizia privata ed attività produttive, arch. Roberto Bolondi nei confronti del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, arch. Corrado Gianferrari, 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.;

Acquisito il visto di congruità espresso dal Dirigente del Settore Ambiente, edilizia privata ed attività produttive, arch. Roberto Bolondi, ai sensi degli artt. 24 e 25 del vigente Regolamento di organizzazione dell'Ente;

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. 323908 del 04.11.2019;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

D e l i b e r a

1) di autorizzare il Settore Ambiente edilizia privata e attività produttive - servizio edilizia privata ad istruire, in deroga alla densità edilizia, i tre interventi come meglio di seguito identificati:

- la rigenerazione dell'edificio sito in Via Moreali e ricadente nella zona elementare n.437 area 05, meglio identificato al foglio 161 mappali 110 e 53;

- la ristrutturazione dell'edificio sito in Via Moreali angolo Marzabotto e ricadente nella zona elementare n.437 area 02 meglio identificato al foglio 161 mappali 80;

2) di dare atto che per gli interventi si prescrive quanto segue:

- che il progetto di rigenerazione deve: contenere e risolvere tutte le prestazioni ecologiche ambientali (rispondere ai RIE) richieste dalle norme; risolvere temi legati alla sicurezza, alla sismica, alla accessibilità dell'area e alla manutenzione del fabbricato; rispondere a requisiti di alta prestazione energetica possibilmente a N-ZEB; inoltre lo spazio riprogettato deve bene connettersi anche con i sistemi di mobilità sostenibile (ciclabili, pedonali, ecc);

- che si chiede di valorizzare il fronte dell'edificio con affaccio su via Moreali il cui intervento è di quello demolizione e sostituzione, con rafforzamento della trama alberata esistente, utilizzando essenze a basso impatto allergenico per pollini, il tutto da studiare con gli uffici preposti;

- che le aree realizzate nel lotto e indicate come a “verde profondo” devono avere una progettazione specifica, considerato anche il soleggiamento del lotto articolo 26.12 del RUE, e concorrere agli aspetti energetici dell'edificio; il progetto del verde deve essere redatto da un tecnico abilitato in materia con supporto di un agronomo, e attenersi alle indicazioni di ARPA per le essenze a basso impatto di allergeni e abbattimento dello smog;

- che il progetto dovrà fare attenzione alle distanze di visuale libera tra i due fabbricati;

- che il progetto architettonico dei nuovi edifici deve avere uno studio sull'inserimento nel contesto urbano e per tale valutazione dovrà essere sottoposto al parere della competente CQAP;

- per l'intervento proposto nei PDC n.5234/2021 e 5235/2021, al calcolo del numero alloggi non si applica il meccanismo degli accordi come descritto dal soggetto proponente ma solo la deroga alla densità edilizia;

- si conferma la deroga anche per il numero alloggi richiesti per il recupero dell'edificio posto su via Marzabotto identificato al foglio 161 mappale 80;

- per le altezze complessive (compresi i piani ultimi destinati a servizi o impianti) si devono considerare le altezze medie prevalenti dell'intorno, ai sensi del DM 1444 del '68;

- l'intervento sarà soggetto all'applicazione del contributo straordinario;

- l'intervento che riguarderà sia l'area 05 che l'area 02 della ZE 437 sarà realizzato con PDC in deroga alla densità edilizia e, con apposita convenzione, verrà trattata la riqualificazione delle aree pubbliche immediatamente funzionali all'intervento;

- che gli interventi sono meglio identificati nella scheda di ZE 437 dell'area, che in allegato costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- che lo svolgimento dell'istruttoria è subordinato alla avvenuta presentazione dei 3 permessi di costruire da parte del soggetto attuatore;

3) di autorizzare il settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive - Servizio edilizia privata - a predisporre l'istruttoria dei 3 permessi di costruire in deroga di cui due già presentati con i numeri 5234/2021 e 5235/2021, per la realizzazione degli interventi di riqualificazione urbana da realizzarsi su Via Moreali - zona elementare 437, area 05, foglio 161, mappali 110, 53 e il terzo da presentare sull'area 02 foglio 161 mappale 80 da parte della ditta SAFIM SRL.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA