



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale N° 84 del 26/05/2023

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C20 "PRATI". MODIFICA AL PIANO IN ATTUAZIONE DEL PRINCIPIO DI ULTRATTIVITA' - APPROVAZIONE

L'anno 2023, addì ventisei, del mese di Maggio alle ore 17:30, presso l'Ufficio del Sindaco, sito in Via Roma n. 41, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

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

Presenti: 4 Assenti: 1

Assiste **IL SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Rosa Laura Calignano.**

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 C2O “PRATI”. MODIFICA AL PIANO IN ATTUAZIONE DEL PRINCIPIO DI ULTRATTIVITA’ - APPROVAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola, agli artt. 13 e 23, prevede per l'area posta in località Casette, a ricomprendere le vie A. De Gasperi, Della Repubblica e via P. Togliatti, un comparto di espansione a destinazione residenziale, individuato come *Zona omogenea C, Sottozona C2*, denominato C2O “Prati”;
- il comparto di cui sopra è suddiviso, nella cartografia di PRG, in due sub comparti distinti, l'uno a sud destinato a edilizia libera, con una superficie utile massima ammessa di 4777 mq, oggetto della presente modifica; l'altro posto a nord, rimasto inattuato, destinato a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, con una superficie utile massima di 6538 mq;

Richiamato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto C2O “Prati”, per la sola parte oggetto di edilizia libera, (pratica n. 2002/011), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.02.2005 e la successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 29.06.2006 per l'approvazione di rettifica al testo della convenzione urbanistica;

Richiamata, in particolare, la convenzione urbanistica attuativa di comparto stipulata a cura del notaio Claudio Giannotti in data 12.12.2006, repertorio/raccolta n. 25612/8284, convenzione la cui validità, fissata originariamente in anni dieci dalla stipula ovvero al 12/12/2016, è stata prorogata alla data del 12/12/2019, per effetto della proroga concesse dal c.d. "Decreto del fare" nel 2013 e risulta ad oggi scaduta;

Richiamate le ulteriori disposizioni relative al piano attuativo con cui si è provveduto all'approvazione di successive modifiche non sostanziali al piano approvato per la traslazione di superficie utile tra i lotti del piano, senza variazione della superficie utile totale di comparto:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07.02.2008 (pratica n. 2008/006 – mod. n.1);
- deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 04.04.2014 (pratica n. 2014/061 – mod. n.2);
- deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 31/05/2018 (pratica n. 2018/052 – mod. n.3);

Preso atto che, ad oggi, le opere di urbanizzazione di comparto sono state completate, collaudate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale nel dicembre 2022 e anche il programma edificatorio risulta in avanzato stato di attuazione;

Richiamato il principio generale contenuto nell'art. 17, primo comma, della Legge 1150/1942, per il quale *"decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso"*, principio per cui, fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo che disciplini le aree in essi incluse, deve riconoscersi l'efficacia “ultrattiva” ai piani attuativi scaduti;

Dato atto, in particolare, che all'interno del Piano restano da edificare tre lotti contermini, posti in corrispondenza del confine est di comparto, per una superficie utile residua di 1245 mq su 4777 mq totali e che il proponente ha manifestato la volontà di accorpate tali lotti per la realizzazione di un

unico edificio, articolato in tre volumi, collegati tra loro al piano terra, al fine di ottenere una “quinta scenica” conclusiva dell’edificio;

Preso atto che l’attuazione di tale previsione determina la necessità di apportare una modifica al piano scaduto per l’aggiornamento degli elaborati cartografici e dei parametri urbanistici;

Vista pertanto la richiesta di approvazione di modifica al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto C2O “Prati” (pratica n. 003UR/2023), in attuazione del principio di ultrattività di cui all’art. 17 della L.1150/1942, istanza prot. n. 11154 del 06/05/2023, integrata con prot. n. 12721 del 23/05/2023, come rappresentata negli elaborati di seguito in elenco, a corredo della richiesta:

1. *Relazione descrittiva;*
2. *Norme Tecniche di Attuazione;*
3. *Tav. 3. Stato di Progetto -Planimetria Generale;*

Considerato che la modifica al piano in oggetto consiste, nello specifico:

- nell’accorpamento dei lotti D E F, fermo restando la superficie utile e i parametri dei lotti d’origine e il numero massimo di alloggi ammessi;
- nell’aggiornamento dei parametri urbanistici di comparto in relazione alla superficie fondiaria dei lotti, non corrispondente in alcuni casi al dato catastale di frazionamento degli stessi, per mero errore materiale;

Preso atto che, dopo la scadenza della convenzione urbanistica di comparto, è stato concordato, con atto tra privati, il trasferimento di superficie utile residua (SU) tra i lotti A e I, con una traslazione di 19 mq dal lotto A (-19 mq) al lotto I (+19 mq), traslazione a parità di superficie utile totale prevista dal piano, che si recepisce con la presente modifica;

Dato atto che ai sensi dell’art. 8 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. 13002 del 25/05/2023, da cui si evince che non vi sono motivi ostativi all’approvazione della modifica al piano in oggetto, in attuazione del principio di ultrattività di cui all’art. 17 della L.1150/1942, 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, ai sensi dell’art. 8 delle NTA di piano, di modifica al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato C2O “Prati”, (pratica 003UR/2023), in attuazione del principio di ultrattività di cui all’art. 17 della L.1150/1942, modifica rappresentata negli elaborati conservati in atti prot. n. 11154 del 06/05/2023, dando atto che gli elaborati sotto riportati sostituiscono i corrispondenti elaborati del piano scaduto:

1. *Relazione descrittiva;*
2. *Norme Tecniche di Attuazione;*
3. *Tav. 3. Stato di Progetto -Planimetria Generale;*

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 da intendersi integralmente richiamate, la modifica al Piano Particolareggiato di iniziativa privata del comparto C2O "Prati", (pratica 003UR/2023), in attuazione del principio di ultrattività di cui all'art. 17 della L.1150/1942, come descritta in premessa e come rappresentata negli elaborati di seguito in elenco, prot. n. 11154 del 06/05/2023, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che sostituiscono i corrispondenti elaborati del piano scaduto:
 - *Relazione descrittiva;*
 - *Norme Tecniche di Attuazione;*
 - *Tav. 3. Stato di Progetto -Planimetria Generale;*
2. di dare atto che, con la presente modifica, si provvede anche al recepimento della traslazione di superficie utile (SU) tra i lotti A e I, con una traslazione di 19 mq dal lotto A (-19 mq) al lotto I (+19 mq), traslazione a parità di superficie utile totale prevista dal piano, concordata con atto tra privati, dopo la scadenza della convenzione urbanistica di comparto.

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 completare il programma edificatorio, in conformità alle disposizioni della nuova legge urbanistica LR 24/2017.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Dott.ssa Federica Nannetti
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Rosa Laura Calignano
sottoscritto digitalmente
