



C O M U N E   D I   N O N A N T O L A  
P R O V I N C I A   D I   M O D E N A

## VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE \_N° 1\_2019

ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000  
in attuazione al regime transitorio della LR 24/2017 Articolo 4 comma4 lettera a

### 1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOTTATA CON DCC N \_\_\_\_\_ DEL \_\_/\_\_/\_\_

APPROVATA CON DCC N \_\_\_\_\_ DEL \_\_/\_\_/\_\_

Progettista

ing. Francesco Bursi

Il Responsabile del Procedimento  
Gianluigi Masetti

Il Sindaco  
Federica Nannetti

## ELENCO ELABORATI

1. Relazione illustrativa
2. Elaborato - Localizzazione varianti cartografiche
3. Stralcio PRG - Tavole Zonizzazione 6B e 6C - VIGENTE E VARIANTE
4. Stralcio PRG - Tavola Zonizzazione 6D - VIGENTE E VARIANTE
5. Stralcio NTA testo *comparato*
6. Aggiornamento Piani di Organizzazione Urbana (POU)
7. Articoli 18 LR 20/2000 (VARIANTI 3.1 - 3.4 - 3.6)
- 8a. Relazioni specialistiche VARIANTE 1
- 8b. Relazioni specialistiche VARIANTE 2
- 8c. Relazioni specialistiche VARIANTE 3.3
- 8d. Relazioni specialistiche VARIANTE 3.6
9. Relazione di clima acustico e di impatto acustico ex art.8 commi 2 e 3 Legge 447/95  
(Varianti 1 - 2 - 3.6 - 3.8)
10. Documento VALSAT /VAS - Verifica di assoggettabilità - Rapporto preliminare

Alla presente Variante di Piano Regolatore Generale, è integrata con la proposta di Aggiornamento della Zonizzazione Acustica per le VARIANTI 1 - 2 - 3.6 - 3.8, costituite dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale
- Tavola 1 - Assegnazione classi acustiche
- Tavola 2 - Assegnazione classi acustiche area urbana di Nonantola

## PREMESSE

Il Comune di Nonantola ha adottato la Variante Generale al PRG con Del. del C.C. n.84 del 26.07.1994 successivamente approvata dalla Provincia di Modena con Del. GP n.491 del 06.05.1997; in seguito il Comune di Nonantola ha attuato una revisione generale al PRG approvata con Del. CC n°9 del 26.02.1998 dalla cui relazione di accompagnamento al Piano Pluriennale di attuazione è desumibile il dimensionamento residenziale e produttivo di riferimento. Il Comune di Nonantola ha successivamente approvato delle Varianti specifiche che non hanno modificato nella sostanza la struttura del PRG.

In tale contesto la presente Variante Specifica, risulta compatibile con la disciplina transitoria della nuova Legge urbanistica regionale LR 24/2017, che all'articolo 4 comma 4 consente di adottare:

*"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;" per cui si richiamano i contenuti del comma 4, lettere c, art. 15 della L.R. 47/1978 così come previsto alla lettera b del comma 2, art. 41 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e loro modificazioni" della L.R. 20/2000 e s.m.*

La Giunta comunale con Delibera 163 del 7/12/2018 ha avviato un percorso al fine di *"prendere in esame e decidere in merito alle richieste pervenute ed in giacenza presso gli uffici, nonché di recepire il contenuto di accordi con privati aventi contenuti di rilevante interesse pubblico locale"*, assumendo i seguenti criteri e linee-guida per la formazione della variante al P.R.G. vigente:

- esame delle istanze di Variante ad oggi presentate da parte di soggetti privati allo scopo di un eventuale accoglimento delle sole domande ritenute congrue con gli obiettivi strategici alla base del vigente P.R.G.;
- dare attuazione ai patti convenzionali contenuti in Piani Particolareggiati vigenti ed agli accordi siglati con i privati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. n° 20/2000;
- valorizzazione degli immobili appartenenti al patrimonio comunale;
- inserimento di previsioni relative ad adeguamenti infrastrutturali viari ed impiantistici di interesse pubblico;
- correzione di errori materiali ed aggiornamento delle Norme tecniche di attuazione

Da tali indirizzi sono emersi i diversi contenuti della variante al PRG vigente denominata **Variante specifica, n.1\_2019**

## Elenco delle Varianti

La Variante Specifica n.1\_2019 si articola in:

**Variante 1 - Delocalizzazione SU a destinazione residenziale**

**Variante 2 - Trasformazione di una ZONA da B1 residenziale in zona D6 commerciale**

**Variante 3 - Varianti minori**

Punto 3.1 - Lotto B1 Caserma recepimento Accordo Art.18, LR 20/2000

Punto 3.2 - Parametri urbanistici sottozona G - fondazione Villa Emma

Punto 3.3 - Modifiche al Comparto C20 Località Casette

Punto 3.4 - Incremento SU residenziale Comparto C2 IG.1

Punto 3.5 - REDU' - da Zona B1 e Parcheggio a Zona Agricola

Punto 3.6 - BAGAZZANO - da Zona agricola a zona B7 e Parcheggio

Punto 3.7 - Rettifica perimetro Zona B1

Punto 3.8 - Modifica da Zonizzazione D4 a Verde Pubblico

Punto 3.9 - Modifica al perimetro Comparto C2B

Punto 3.10 - Modifica tracciato strada di accesso al Cimitero

Punto 3.11 - Individuazione "Bottega Storica" - OSTERIA DI RUBBIARA

**Variante 4 - Varianti normative**

**Dimensionamento totale della Variante Specifica n.1\_2019**

Trattandosi di una variante specifica al PRG, in relazione ai contenuti di cui all'articolo 15 comma 4 della LR 47/78 e s.m. si deve verificare il rispetto dei limiti consentiti con la verifica della variazione dell'insediamento complessivo della capacità insediativa delle **Zone omogenee residenziali (B-C)** e/o l'incremento delle **Zone omogenee produttive (D)** previsto nel Piano.

Il dimensionamento **RESIDUO** rispetto al 6% della capacità consentito dall'articolo 15 comma 4 lettera c della LR 47/78 e s.m. risulta essere come desumibile dalla precedente Variante specifica al PRG:

- Capacità insediativa residenziale residua      **8.792 mq di SU**
- Capacità insediativa produttiva residua      **3.134 mq di ST**

La Tabella successiva elenca singolarmente le modifiche alla quota di capacità insediativa contenute nella Variante in oggetto e dimostra che il dimensionamento totale della variante risulta conforme con i disposti della legislazione regionale.

Variante	Località	Capacità insediativa RESIDENZIALE SU		Capacità insediativa PRODUTTIVA SF - ST	
		RIDUZIONE	INCREMENTO	RIDUZIONE	INCREMENTO
Variante 2	Nonantola	- 1.714 mq			3.406 mq
Variante 3.1	Nonantola		200 mq		
Variante 3.3	Casette		1.825 mq		
Variante 3.4	Nonantola		150 mq		
Variante 3.5	Redù	- 883 mq			
Variante 3.6	Bagazzano		500 mq		
Variante 3.8	Zona tangenziale			- 14.370 mq	
<b>TOTALE</b>		<b>+ 74 mq</b>		<b>- 10.964 mq</b>	

Il dimensionamento della **VARIANTE** risulta pertanto essere:

- Capacità insediativa residenziale aggiuntiva      **+ 74 mq di SU**
- Capacità insediativa produttiva in decremento      **- 10.964 mq di ST(SF)**

Si riscontra pertanto che in **DISPONIBILITÀ** dell'Amministrazione Comunale restano:

- Capacità insediativa residenziale residua      **8.718 mq di SU**
- Capacità insediativa produttiva residua      **14.098 mq di ST**

## **VARIANTE 1 - Delocalizzazione capacità edificatoria residenziale**

---

Istanza n 17450 del 11/08/2018

### **Descrizione**

La variante riguarda la delocalizzazioni di potenzialità edificatoria di 3.197 mq di superficie utile residenziale, in attuazione agli impegni convenzionali contenuti nello strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato) approvato con DEL CC n°72 del 22.04.2010.

In particolare la convenzione REP-57352/19366 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata - Ambito C3 denominato "Ex cantina sociale" prevede all'Articolo 11. Clausole particolari - al Punto 6:

*"il Comune si impegna conseguentemente ad adottare, nei tempi minimi consentiti dal necessario rispetto della procedura, i provvedimenti necessari all'aggiornamento degli elaborati del Piano Particolareggiato e alla rilocalizzazione, in altro ambito del territorio comunale, della superficie in disponibilità dei soggetti attuatori".*

Al fine di dare seguito agli impegni presi tramite la citata convenzione si provvede ad individuare un nuovo ambito di espansione residenziale, in continuità con l'abitato di Nonantola in un'area compatibile con tale funzione.

L'area individuata per ospitare tale capacità edificatorie, coerente con gli studi e gli approfondimenti propedeutici alla formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, si trova ad est di Nonantola lungo la via Provinciale EST SP255, contigua ad un'area urbanizzata ed in corso di trasformazione. Il nuovo comparto sarà denominato "**COMPARTO C2.Z ZONA SPORTIVA**" e dovrà prevedere standard di qualità e di vivibilità alti anche attraverso il completamento del sistema delle reti ciclabili e senza pregiudicare possibili nuove espansioni del Centro sportivo esistente.

Nella medesima convenzione all'art. 11. Clausole particolari, è previsto che, nel caso in cui il Comune non intendesse acquisire la proprietà di cui al foglio 42 mappale 268, il Comune stesso si sarebbe impegnato a togliere dai servizi tale immobile.

Pertanto si provvede a stralciare dalle tavole di PRG l'apposito simbolo "Attrezzature civili, sociali e comuni" e la relativa zona G, così come riportato all'elaborato 3. Stralcio PRG - Tavole 6b e 6c, alle schede 1.aa e 1.bb.

### Localizzazione



### Dimensionamento

Si propone una riclassificazione della zona omogenea da ZONA AGRICOLA di tipo E -ZONA DI RISPETTO DELLE AREE URBANE a ZONA OMOGENEA DI TIPO C2 con una superficie territoriale ST pari a 21.176 mq.

Gli interventi sull'area sono disciplinati dall'Articolo 23 delle NTA come integrato con specifica nota per l'assegnazione di una capacità edificatoria di 3.197 mq di SU residenziale e ulteriori condizioni di attuazione.

La proposta inoltrata dal privato, a seguito di incontri interlocutori per definire un assetto urbanistico sostenibile, propone un'organizzazione del comparto come definita nello schema sotto allegato.



*Schema proposta progetto urbano*

#### Modalità di attuazione

- La previsione è sottoposta ad intervento urbanistico preventivo del tipo:  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - PUA C2Z

#### Elementi specifici

- L'organizzazione del comparto è disciplinata da una nuova Scheda di POU n. 12.5
- Modifica delle Norme Tecniche di attuazione in particolare all'Art.23 "Allegato alla scheda n°2 - Comparti sottozone C2" con inserimento NUOVO COMPARTO C.2Z nel Capoluogo e specifico punto normativo (9) - come di seguito riportato:

#### **NORMA SPECIFICA ART.23**

"(9) Per il Comparto C.2Z si prevede l'assegnazione della superficie delocalizzata dall'area ex cantina sociale per una quota pari a 3.197 di SU con un superficie territoriale pari a 21.176 mq. Il progetto del Piano urbanistico di iniziativa privata dovrà rispettare le condizioni del POU N 12.5 e garantire: la realizzazione della pista ciclabile in continuità con il comparto a Ovest, di collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo, la cessione di una quota di verde pubblico ad integrazione del verde sportivo esistente e di un lotto extra-standard pari a 1.660 mq circa.

In sede di elaborazione del PUA è necessario un approfondimento al fine di verificare il rispetto dei valori limite in corrispondenza dei nuovi edifici sia rispetto al traffico sulla SP255 che rispetto le emissioni degli impianti sportivi.

L'eventuale modifica alla previsione di viabilità contenuta nella scheda di POU N.12.5 per prevedere l'immissione diretta dalla strada provinciale dovrà essere corredata da opportuni studio sulla mobilità che ne verifichi la sostenibilità."

- Si provvede anche alla ridefinizione della zonizzazione acustica

Dalla relazione sull'impatto veicolare (sotto richiamata e allegata alla presente Variante N.1\_2019) emerge:

- La realizzazione del nuovo comparto comporta un aumento assoluto del traffico di 24,4 veicoli/ora, pari al 4.4% relativamente allo scenario *ante operam*, mentre l'aumento alla sola via Garibaldi ammonta al 22,9 % di veicoli/ora, considerando l'urbanizzazione pregressa ultimata e completamente insediata.
- "Confrontando il numero di veicoli equivalenti complessivo, nelle ore considerate, con la capacità di assorbimento delle strade analizzate, descritte dalla classificazione funzionale secondo CdS ai sensi del D.M. 11/05/2001, non si rilevano criticità nella mobilità attuale."

Al fine di predisporre la variante al PRG sono state assunte le seguenti Relazioni specialistiche (prot. 5101/2019 e 5159/2019):

- Relazione geologica, Geotecnica e di Micro zonazione sismica
- Relazione previsionale del Clima Acustico
- Relazione Tecnica sull'Impatto veicolare
- Relazione Idraulica per l'invarianza, la sicurezza e la vulnerabilità

**LE SPECIFICHE INDICAZIONI TECNICHE CONTENUTE NELLE RELAZIONE SPECIALISTICHE DOVRANNO ESSERE RECEPITE IN FASE DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE.**

#### COMPATIBILITÀ CON IL PTCP 2009

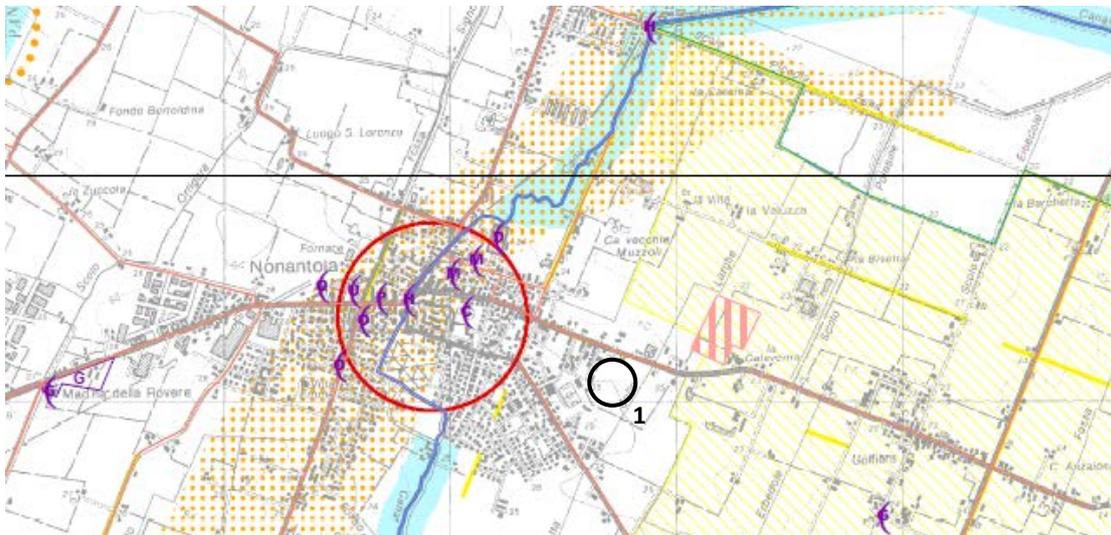


TAVOLA 1.1.5 del PTCP - Stralcio della zona di Nonantola

#### Verifica di compatibilità - Viabilità Storica della Via Provinciale (Art.44 A)

La Variante non intercetta elementi peculiari della viabilità storica e non ne altera il tracciato, inoltre eventuali interventi connessi alla viabilità ciclabile e alle immissioni sulla viabilità si ritengono coerenti con le DIRETTIVE di cui al Art.44 A comma 5 trattandosi di adeguamenti funzionali su strade provinciali.

## VARIANTE 2 - Trasformazione di una Zona omogenea B1 in Zona omogenea D6

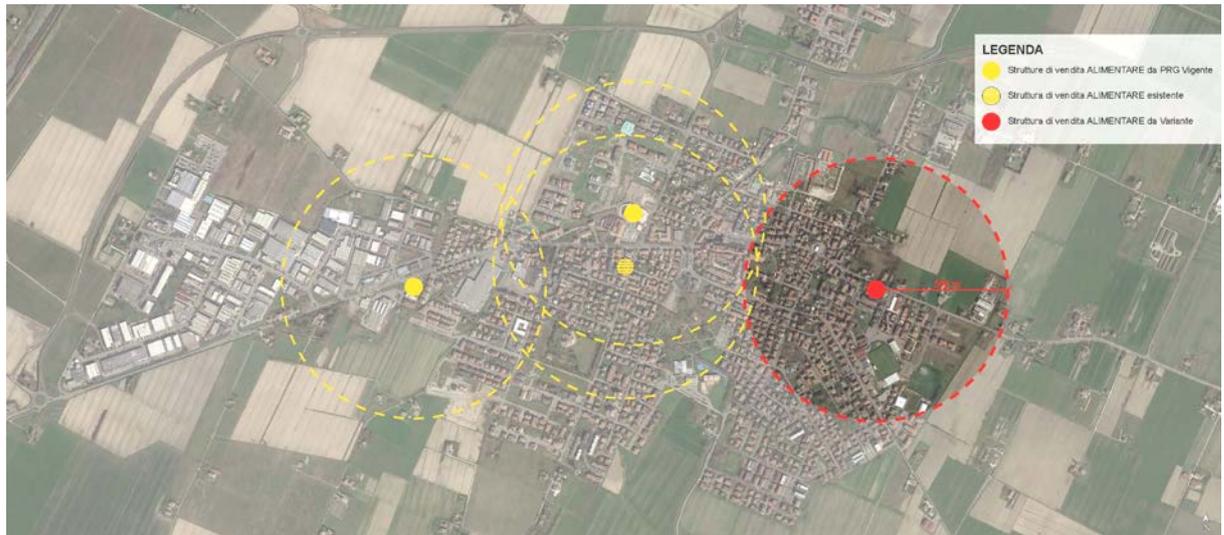
Istanza n 17855 del 30/07/2018 e successive

### Descrizione

La variante riguarda la trasformazione di un'area ubicata in via Provinciale EST SP.255 interna al territorio urbanizzato, al fine di consentire l'insediamento di una medio piccola struttura di vendita alimentare di trasferimento.

L'attuale zona omogenea B1 risulta in un contesto consolidato già costruito con indici edificatori  $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$  che comporterebbero una ulteriore densificazione dell'area.

L'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare permette di non utilizzare tutto l'indice previsto, e di dare servizi nell'ambito ad est del Centro Storico che risulta sicuramente meno servito da servizi di questa tipologia rispetto alla zona ad ovest.



Individuazione medie strutture di vendita esistenti (in giallo) e in progetto (in rosso) con area di influenza pari a 500 ml

La proposta dovrà prevedere, oltre alla verifica della sostenibilità dell'intervento con particolare attenzione alle tematiche acustiche da verificare con appositi studi specialistici, il completamento del sistema della rete ciclabile al fine di incentivare l'impiego di mobilità dolce e la realizzazione di punto di servizio al cosiddetto Trasporto Pubblico Locale sulla Strada Provinciale.

### Localizzazione



### **Dimensionamento**

Si passa da ZONA OMOGENEA di tipo B1 a ZONA OMOGENEA DI TIPO D6 con una superficie fondiaria SF pari 3.182 mq - Disciplinata dall'articolo 24 delle NTA.

La norma introdotta rende possibile l'inserimento di una struttura di vendita alimentare da 400 a 800 mq di superficie di vendita.

La variante comporta l'incremento di superficie fondiaria a destinazione produttiva di 3.182 mq di SF e la riduzione di Capacità edificatoria residenziale pari a 1.825 mq di SU.

### **Modalità di attuazione**

- La previsione è sottoposta a Permesso di Costruire convenzionato.

### **Elementi specifici**

- Inserimento all'articolo 24.6 delle NTA della nota "n.2" all'interno della disciplina delle zone D6 di una specifica normativa che preveda la definizione dei parametri urbanistico/edilizi e degli interventi in grado di garantire la sostenibilità dell'intervento.

### **NOTA N°2**

L'intervento è disciplinato dai seguenti parametri urbanistici:

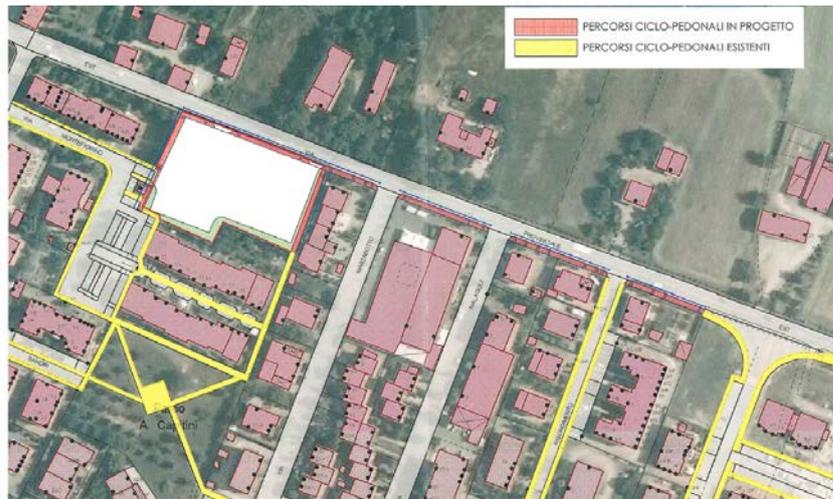
- PU1 40% della SU
- Verde Pubblico 60% della SU (con possibilità di attrezzare un'area esterna al lotto di proprietà del Comune)
- P3- parcheggi pertinenziali vedasi DCR n. 1253/99 e s.m.

### **Modalità intervento:**

Permesso di Costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- E' consentita la localizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare;
- Dovranno essere realizzate le opere relative alla pista ciclabile nei tratti di confine a Est e Ovest dell'area di intervento e sulla viabilità (via Provinciale Est lato Sud) da via Repubblica di Montefiorino a via Garibaldi, nonché un punto di servizio al cosiddetto Trasporto Pubblico Locale sulla Strada Provinciale da concordare con la Pubblica Amministrazione;
- In fase di attuazione dovrà essere redatto lo studio acustico per la verifica del rispetto dei valori assoluti e differenziali di immissione indotti dal nuovo punto vendita alimentare individuando eventuali interventi di mitigazione acustica che evitino che possa generarsi una condizione di disturbo presso gli edifici esistenti.

Di seguito si riporta lo schema delle Piste ciclabili.



- Si provvede anche alla ridefinizione della zonizzazione acustica
- Si prevede la modifica dell'Elaborato 6D - LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE DI VENDITA

Dalla relazione sullo Studio del Traffico (sotto richiamata e allegata alla presente Variante N.1\_2019) emerge:

- il flusso scenario *ante operam* sulla via Provinciale Est, viene assegnato pari a 843 veicoli/ora come somma nelle due direzioni di marcia (di cui il 13% di veicoli pesanti)
- 560 veicoli/giorno indotti dalla nuova struttura con picco orario tra le 8 e le 9 del mattino e tra le 18 e le 19 di sera, il flusso complessivo nelle due direzioni rispettivamente di 71 e 127 veicoli/ora, senza transito di veicoli pesanti non previsti negli orari di punta.
- "Complessivamente è dunque possibile ritenere che gli effetti dell'attuazione del progetto proposto sul traffico stradale, siano da considerarsi accettabili in quanto i parametri trasportistici principali si mantengono soddisfacenti e non vengono segnalate situazioni di criticità nella circolazione dei veicoli".

**Al fine di predisporre la variante al PRG sono state assunte le seguenti Relazioni specialistiche (prot. n. 3247 del 14/02/2019 e prot. n. 3851 del 21/02/2019):**

- Relazione geologica, Geotecnica e Sismica
- Documentazione previsionale del Impatto Acustico
- Relazione tecniche - Studio del traffico del progetto di edificio ad uso commerciale in Comune di Nonantola
- Relazione Idraulica - con ALLEGATO - Indicazioni per l'Attuazione del Piano di gestione del rischio alluvioni
- Rapporto preliminare di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica

**LE SPECIFICHE INDICAZIONI TECNICHE CONTENUTE NELLE RELAZIONE SPECIALISTICHE DOVRANNO ESSERE RECEPITE IN FASE DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE.**

**COMPATIBILITÀ CON IL PTCP 2009**



TAVOLA 1.1.5 del PTCP - Stralcio della zona di Nonantola

Verifica di compatibilità - Viabilità Storica della Via Provinciale (Art.44 A)

La Variante non intercetta elementi peculiari della viabilità storica e non ne altera il tracciato, inoltre eventuali interventi connessi alla viabilità ciclabile e alle immissioni sulla viabilità si ritengono coerenti con le DIRETTIVE di cui al Art.44 A comma 5 trattandosi di adeguamenti funzionali su strade provinciali.

## VARIANTE 3 - VARIANTI MINORI

---

### Punto 3.1 - B1 Caserma recepimento Accordo Art.18, LR. 20/2000

---

#### Accordo Art.18

Delibera Giunta Comunale n 64 del 2018 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 e successivo aggiornamento con Delibera di Giunta Comunale n. 57 del 22/03/2019 di cui si richiamano i contenuti.

#### Descrizione

Attribuzione diritti edificatori compensativi Lotto B1 (attuale Caserma), attraverso opportuno riferimento normativo.

#### Localizzazione



#### Dimensionamento

Si assegna al lotto un incremento di 200 mq di Superficie Utile e di 100 mq di Superficie Accessoria.

#### Modalità di attuazione

- Intervento diretto

#### Elementi specifici

- Modifica all'art. 22) zone omogenee di tipo "B", punto 0), SOTTOZONA B.1, ALTRE PRESCRIZIONI:

*"Nell'area ubicata nel Capoluogo, angolo via Salvo D'Acquisto, via Curiel, ed individuata catastalmente al foglio 44 mappale 123, avente una superficie fondiaria di 660 mq, è consentito un ampliamento, aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria già riconosciuta, di 300 mq totali a destinazione residenziale, nello specifico 100 mq di superficie accessoria ad uso autorimesse al piano terra e 200 mq di superficie utile ad uso abitativo ai piani superiori. L'obbligo di reperimento dei*

*parcheggi di pertinenza per le destinazioni ammissibili nel lotto, è da considerarsi assolto, come previsto dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e ex art. 11 L.R. 241/1990, approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 64 del 2018."*

*Nella NOTA "0" dell'Elaborato Tavola 6B, Zona omogenea B1 verrà stralciata in fase di controdeduzione nel caso NON si arrivi ad un accordo tra la proprietà ed il Ministero dell'Interno/Prefettura di Modena sul contratto di locazione.*

**Allegati specifici:**

- Accordo Articolo 18 LR 20/2000

### **Punto 3.2 - Parametri urbanistici sottozona G - fondazione Villa Emma**

---

#### **Descrizione**

Al fine di promuovere l'esigenza, di rilevante interesse pubblico, relativa a un prossimo intervento di realizzazione del MUSEO DELLA MEMORIA, che interesserà un'area prospiciente Villa Emma di proprietà della Fondazione Villa Emma, si rende necessario consentire nella ZONA G, la realizzazione di attività oggi non previste dall'Articolo 20 delle NTA, in particolare si tratta degli USI A/10 - Uffici privati, B/4 - Uffici Pubblici e B/6 - Musei.

Tali funzioni risultano coerenti e compatibili con la Zona Omogenea G, in particolare in riferimento alla funzione principale di tipo museale in sinergia alla presenza di Villa Emma e agli episodi storici che l'hanno caratterizzata.

#### **Localizzazione**



#### **Modalità di attuazione**

- Intervento diretto attraverso Concorso di progettazione

#### **Elementi specifici**

- Verrà modificata la matrice delle funzioni compatibili all'Articolo 20 per le zone omogenee G con l'inserimento degli USI, già individuati all'Articolo 16 delle NTA:
  - A/10 - Uffici privati (solo per Zona G di Villa Emma)
  - B/4 Uffici Pubblici
  - B/6 Musei

### Punto 3.3 - Modifiche al Comparto C2.01 Località Casette

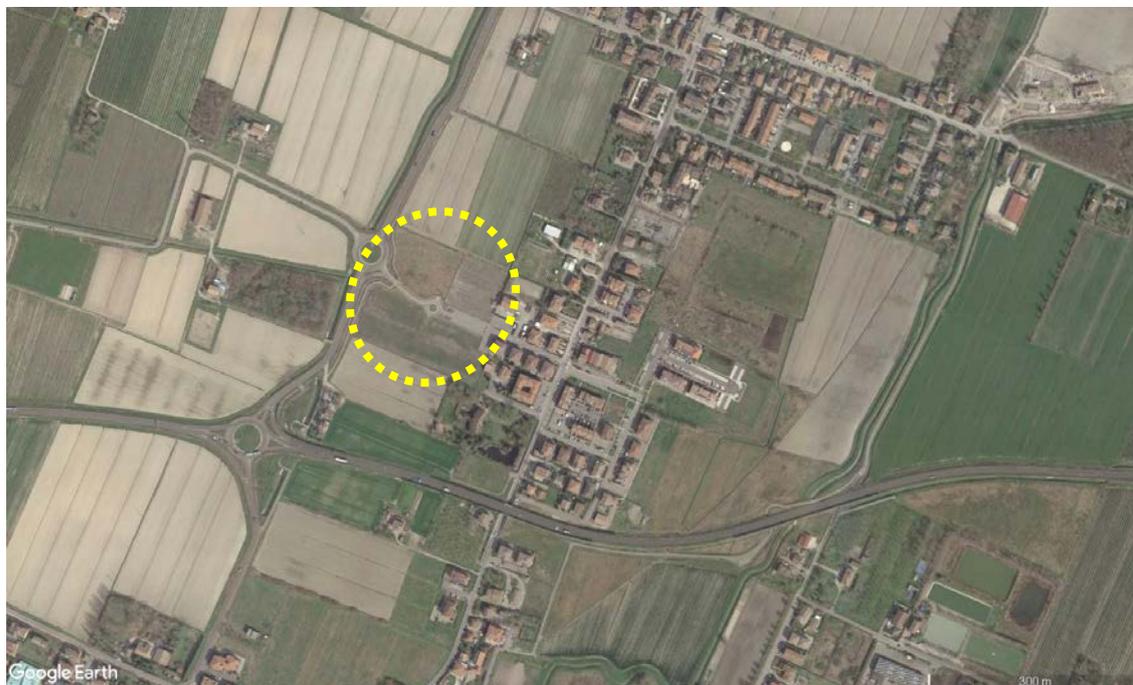
Proprietà parte pubblica e parte privata

#### Descrizione

In attuazione ad un Accordo pregresso (Accordo Art.18 del 11/06/2009) si provvede al recepimento delle modifiche cartografiche erroneamente non riportate negli elaborati di Piano (Tavola PRG e Elaborato 7 - POU). La suddetta variante si rende necessaria al fine del recepimento di un errore cartografico oltre alla valorizzazione delle aree pubbliche in coerenza con il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica scaturito a seguito della fase attuativa della tangenziale di Nonantola.

Nell'area di proprietà pubblica extra standard, individuata all'interno del Comparto C2.01 località Casette, come consentito dall'Articolo 34 delle NTA, si provvede ad assegnare diritti edificatori con indice pari a  $UF = 0,5 \text{ mq/mq}$ .

#### Localizzazione



#### Dimensionamento

Relativamente all'area di proprietà pubblica denominata nella scheda di POU N. 13.1 Comparto Ovest 1 si ha:

- SF 3.650 mq con indice di edificabilità 0,5 mq/mq
- SU residenziale 1.825 mq

#### Modalità di attuazione

- Intervento urbanistico preventivo attraverso Variante del Piano Particolareggiato esistente o, in alternativa, in attuazione alla DEL di CC n°45 del 21/06/2018 ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, attraverso permesso di Costruire Convenzionato.

#### Elementi specifici

- Modifica all'articolo 23 paragrafo 2 delle NTA - C201
- Modifica scheda del POU N. 13.1

Al fine di predisporre la variante al PRG sono state assunte le seguenti Relazioni specialistiche allegate al Piano Particolareggiato approvato (Relazione geologico geotecnica prot. n. 1857 del 07/02/2011, Relazione geologica integrativa prot. n. 5234 del 11/04/2011, VAS/VALSAT prot. n. 19475 del 27/10/2010):

- Relazione geologica
- Relazione geologica integrativa
- Rapporto preliminare VAS/VALSAT

**LE SPECIFICHE INDICAZIONI TECNICHE CONTENUTE NELLE RELAZIONI SPECIALISTICHE DOVRANNO ESSERE RECEPITE IN FASE DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE.**

**COMPATIBILITÀ CON IL PTCP 2009**

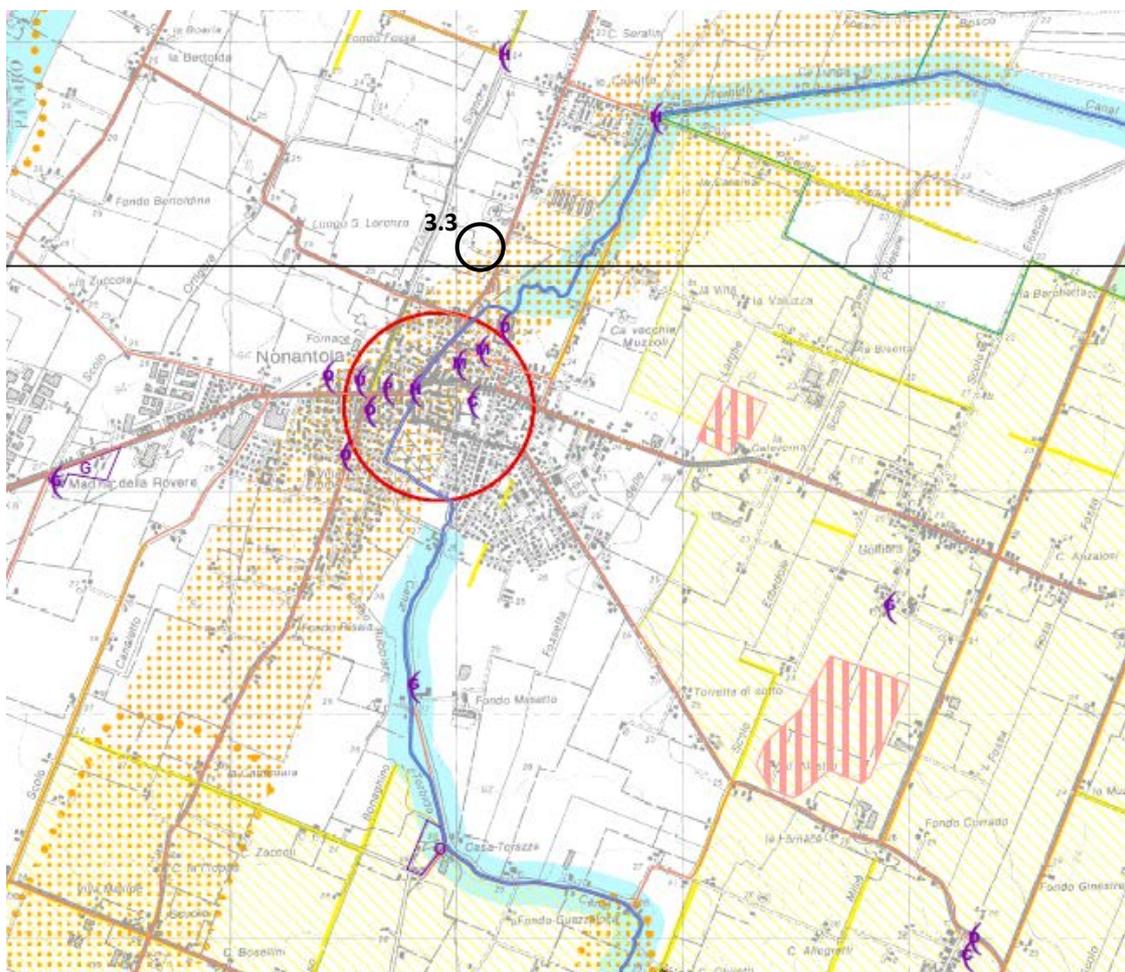


TAVOLA 1.1.5 del PTCP - Stralcio della zona di Nonantola

Verifica di compatibilità - Paleodossi di modesta rilevanza (Art.23 A comma 2 lettera c)

Non si rilevano elementi di incompatibilità con la pianificazione provinciale.

### Punto 3.4 - Incremento SU residenziale nel COMPARTO C2.IG1

---

#### Accordo Art.18

Delibera di Giunta Comunale n°57 del 23/03/2019 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 di cui si richiamano i contenuti.

#### Descrizione

Al fine di acquisire a patrimonio pubblico un'area destinata a parcheggio e viabilità in via Giuseppe di Vittorio, angolo via Mavora, già da tempo ad uso pubblico, e relativamente al parcheggio area già classificata nei precedenti strumenti urbanistici come Zona B1 (VARIANTE PRG 2006/2007), si prevede di accogliere la richiesta della proprietà assegnando la SU generata esclusivamente dall'area a parcheggio in altra area di proprietà pubblica interna al Comparto C2.G1 di via Cristoforo Colombo.

Si assegnano diritti edificatori in un'area di proprietà pubblica, destinata a verde extra standard (in conformità a quanto previsto all'articolo 34 delle NTA) all'interno del Comparto C2.IG1 in corso di attuazione per una superficie di 150 mq di SU e di 100 mq di superficie accessoria. Inoltre, si procederà a rendere coerente l'elaborato di POU con le NTA vigenti.

La modifica della SU residenziale ammessa da 7.010 mq a 9.451 mq, realizzata attraverso la DGC 156 del 18.10.2016, già recepita correttamente nelle Norme Tecniche di attuazione, viene dalla presente variante aggiornata anche nell'elaborato del POU.

#### Localizzazione





*Mappali da acquisire al pubblico (foglio 42, mappali 172 e 244)*

#### Dimensionamento

Lotto extra standard all'interno del comparto C2.IG:

- SF 450 mq
- 150 mq di Superficie Utile e di 100 mq di Superficie Accessoria

#### Modalità di attuazione

- Intervento diretto

#### Elementi specifici

- Modificare la scheda del POU N.7
- art. 23) zone omogenee di tipo "C2", COMPARTO C2. IG1- altre prescrizioni:  
"è previsto il versamento del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento di nuova edificazione e la monetizzazione, secondo le modalità previste dal Comune di Nonantola, della quota di parcheggio di urbanizzazione primaria (PU1) dovuta a fronte della capacità edificatoria riconosciuta (mq 150 di SU), derivando essa da zona di completamento residenziale e tenuto comunque conto che l'area di proprietà comunale identificata per l'attuazione di quanto previsto dall'art 23 della L.R. 37/2002, risulta già adeguatamente dotata del necessario standard.  
L'Agibilità del nuovo immobile è subordinata al collaudo delle Opere di Urbanizzazione funzionali allo stralcio del comparto".

#### Allegati specifici:

- Accordo Articolo 18 LR 20/2000

### Punto 3.5 - REDU' da Zona B1 e Parcheggio a ZONA AGRICOLA

---

Istanza n° 11718 del 03/06/2016

#### Descrizione

Cancellazione Zona omogenea B2 e Parcheggio pubblico di circa 300 mq con conseguente riduzione di capacità edificatoria residenziale pari a 883 mq di SU in recepimento della richiesta del privato.

#### Localizzazione



#### Dimensionamento

Ripristino zona agricola per una Superficie Utile pari a 883 mq.

## Punto 3.6 - BAGAZZANO da ZONA AGRICOLA a Zona B7 e Parcheggio

---

### Accordo Art.18

La Delibera di Giunta Comunale n°57 del 23/03/2019 di approvazione dello schema di accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. 20/2000 di cui si richiamano i contenuti.

### Descrizione

Creazione di un'area residenziale (Zona omogenea B7 disciplinata in modo specifico) sul fronte Ovest dell'area del parco pubblico in località Bagazzano.

Si prevede la cessione dell'area a verde già oggi utilizzata a destinazione pubblica e la realizzazione di una fascia di parcheggio funzionale all'utilizzo dell'area stessa a fronte dell'individuazione di un nuovo lotto residenziale classificato zona omogenea B7 a compensazione di quanto ceduto. Su tale area era previsto un comodato d'uso gratuito che ha consentito la sua fruizione nel tempo.

La presente variante ha l'obiettivo della definitiva acquisizione al patrimonio pubblico dell'area verde già d'uso pubblico e sua conseguente valorizzazione. In passato l'utilizzo pubblico era in forza di un comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 15/11/2007 tra proprietà e Pubblica Amministrazione.

### Localizzazione



### Dimensionamento

- Zona Omogenea B7 pari a SF 1.450 mq
- Capacità edificatoria di SU pari a 500 mq



Schema proposta urbanistica

#### Modalità di attuazione

- Permesso a Costruire convenzionato

#### Elementi specifici

- Cessione e riqualificazione dell'area oggi destinata a verde pubblico per una superficie di 2.295 mq e cessione e realizzazione di parcheggi a servizio del parco per 530 mq
- Si provvede anche alla ridefinizione della zonizzazione acustica
- Modifica Art 22 delle NOTA B7 SCHEDA 8

#### Numero 8

*A seguito dell'accordo con i privati il cui schema di accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 è stato approvato con Del.G.C. n. -- del --/--/2019, si prevede la possibilità di realizzazione di una Su residenziale di 500 mq, su una SF di circa 1.450 mq.*

*Tale potenzialità è assegnata dalla variante al PRG a titolo compensativo per la realizzazione e la cessione delle opere necessarie alla creazione del Parco pubblico (superficie 2.295 mq) e relativi parcheggi (Superficie 530 mq) e delle necessarie opere di urbanizzazione al servizio della nuova area edificabile, corrispondenti a: una strada di collegamento con la viabilità principale (via Maestra di Bagazzano), i parcheggi di urbanizzazione primaria (PU1) dovuti a fronte della capacità edificatoria riconosciuta (mq 500 di SU) ed i parcheggi extra-standard al servizio del Parco pubblico esistente, i collegamenti alle reti di sottoservizio e la pubblica illuminazione stradale e relativa al Parco Pubblico. È previsto inoltre l'impegno a presentare e realizzare un progetto di qualificazione del Parco pubblico, i cui contenuti saranno definiti in Accordo con la PA, con i tempi definiti dell'accordo.*

DESTINAZIONE PREVALENTE:	RESIDENZIALE
TIPO DI INTERVENTO:	PDC CONVENZIONATO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
SUPERFICIE COMPLESSIVA MASSIMA AMMESSA	500 mq
SUPERFICIE FONDIARIA:	1.450 mq circa
ALTEZZA MASSIMA:	m 9,50
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART.11 NTA
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	35% Sf
DISTANZE: DAI CONFINI DI PROPRIETA':	m 5.00
DISTANZE DALLE STRADE:	m 5.00
DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA D, E, F, G:	m 5.00
FRA PARETI FINESTRATE:	m 10.00

Al fine di predisporre la variante al PRG sono state assunte le seguenti Relazioni specialistiche (prot. n. 5487 del 14/03/2019):

- Relazione geologica e sismica
- Relazione idraulica
- Relazione acustica
- Accordo Articolo 18 LR 20/2000

LE SPECIFICHE INDICAZIONI TECNICHE CONTENUTE NELLE RELAZIONI SPECIALISTICHE DOVRANNO ESSERE RECEPITE IN FASE DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE.

COMPATIBILITÀ CON IL PTCP 2009

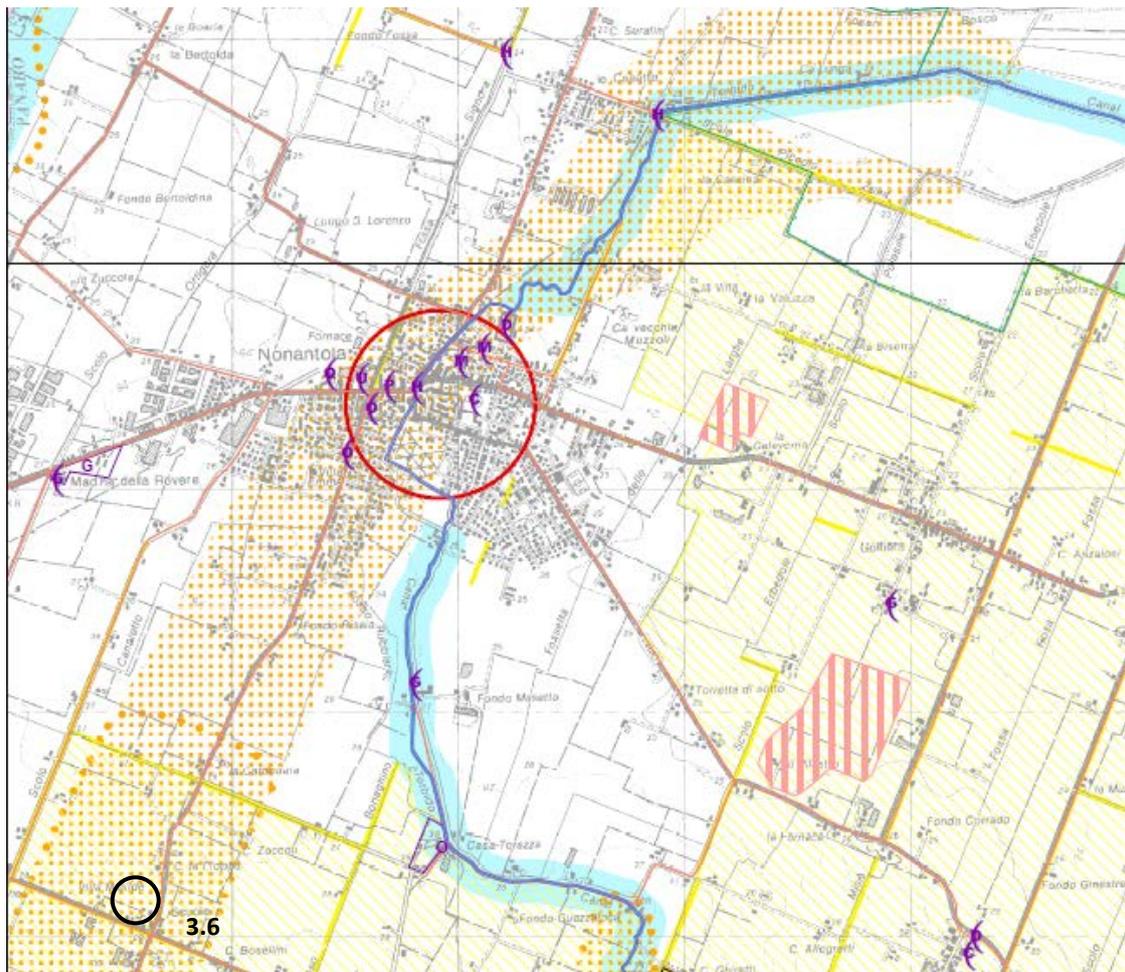


TAVOLA 1.1.5 del PTCP - Stralcio della zona di Nonantola

Verifica di compatibilità - Paleodossi di accertato interesse (Art.23 A comma 2 lettera a)

Si ritiene che tale previsione sia ammissibile in relazione agli INDIRIZZI di cui all'Art. 23 A, comma 4.

Verifica di compatibilità - Zona di tutela degli elementi della centuriazione (Art.41B, comma 2, lettera a)

Non sono individuati nell'area elementi della centuriazione, pertanto si ritiene compatibile la previsione di aree a destinazione extra agricola come previsto dalle DIRETTIVE di cui all'Art.41 B, comma 9.

### Punto 3.7 - Rettifica perimetro Zona B1

---

Istanza n 18663 del 10/09/2016

#### Descrizione

Allineamento del limite di zona B1 per correzione di un errore cartografico in località Campazzo al fine di renderla coerente con lo stato dei luoghi ed il catasto.

#### Localizzazione



#### Dimensionamento

- Zona Omogenea B1 ripermetrazione

### Punto 3.8 - Modifica da Zonizzazione D4 a Verde Pubblico

---

Proprietà pubblica

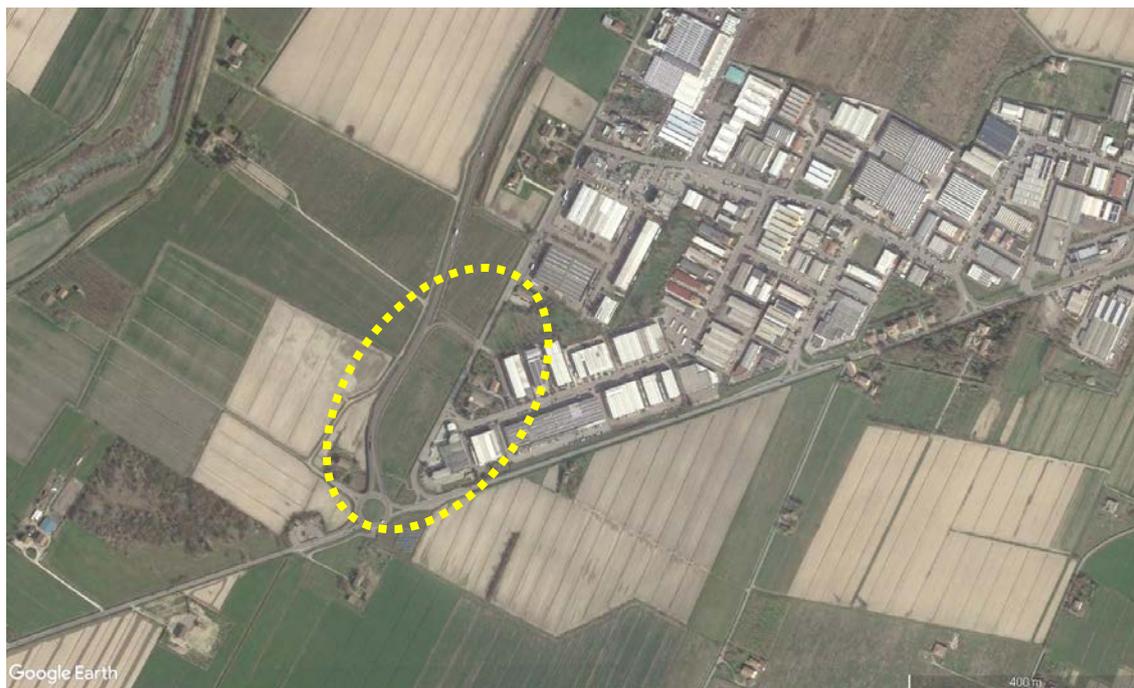
#### Descrizione

In una proprietà comunale posta in corrispondenza della zona produttiva all'inizio del territorio urbanizzato, per chi proviene da Modena, si prevede la modifica della destinazione da Zona omogenea D4 a Zona a verde pubblico di rimboschimento per una superficie pari a 14.370 mq.

In considerazione del fatto che il verde pubblico che si intende individuare nella Variante si trova in prossimità della tangenziale, si ritiene opportuno individuare una nuova tipologia di verde pubblico, oggi non previsto tra quelle del PRG vigente, definendolo di rimboschimento. Si tratta di verde che non prevede attività con permanenza di fruitori ma destinato a svolgere una funzione ecologica.

La localizzazione appare opportuna sia perché la nuova area verde funge da filtro per le attività produttive circostanti, sia per la posizione che rappresenta un punto di arrivo a Nonantola e tale nuova previsione verde qualifica certamente l'ingresso, sia perché coerente con la presenza di aree boschive limitrofe, a ovest della tangenziale.

#### Localizzazione



#### Dimensionamento

- Riduzione ST produttiva D4 per una superficie pari a 14.370 mq di ST

#### Elementi specifici

- Si prevede la modifica alla LEGENDA del PRG vigente introducendo una specifica simbologia definita "verde di rimboschimento"
- Si provvede anche alla ridefinizione della zonizzazione acustica.

### Punto 3.9 - Modifica del perimetro del COMPARTO C2.B

Istanza n 5319 del 12.03.2019

#### Descrizione

Per rendere coerente la consistenza di Superficie territoriale indicata nelle NTA (Articolo 23 Allegato alla Scheda n°2 - Comparti sottozona C2) del Comparto C2.B pari a 11.000 mq con l'elaborato cartografico di PRG, si provvede a rettificare la delimitazione del Comparto anche in cartografia con un aumento di circa 2.000 mq di ST, lasciando invariati tutti gli altri parametri. Tale aumento riguarda ulteriori aree di cessione e lascia invariati i parametri urbanistici relativi alla potenzialità edificatoria e alle aree edificabili dell'intero Comparto.

#### Localizzazione



#### Dimensionamento

- Superficie comparto maggiore di 2.000 mq (ST)
- Nessun incremento di edificabilità

#### Modalità di attuazione

- Intervento urbanistico preventivo attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata
- Modifica grafica nello schema del POU N.2

### **Punto 3.10 - Modifica del tracciato della strada di Accesso al Cimitero**

---

#### **Descrizione**

In attuazione alla realizzazione di un PdC convenzionato si prevede la rettifica della strada di accesso al cimitero già prevista, spostandola in un'area di proprietà dei soggetti attuatori.

Riferimento PdC 027/2019 - prot.2633, 2634, 2656, 2658 del 01/02/2019.

La presente variante rappresenta un rettifica della strada di accesso senza modificarne la funzionalità e gli impatti.

#### **Localizzazione**



#### **Dimensionamento**

- Modifica cartografica
- Nessun incremento di edificabilità

### Punto 3.11 Individuazione "Bottega storica" - Osteria di Rubbiara

---

Istanza n° 27648 del 28/12/2018

#### Descrizione

Si prevede di individuare l'Osteria Italo di Rubbiara come "Bottega Storica" ai sensi della Legge Regionale 5/2008, finalizzata alla promozione e alla valorizzazione di una attività presente da molti anni sul territorio di Nonantola. In particolare, l'articolo 2 comma 3 prevede che *"lo status di "Bottega storica" può essere riconosciuto anche ad esercizi operanti da almeno venticinque anni, quando si tratti di esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande recanti la denominazione "Osteria"*.

Lo status di "Bottega storica" è collegato al mantenimento delle caratteristiche morfologiche dei locali, delle vetrine e delle insegne, degli elementi di arredo, esterno ed interno presenti al momento dell'iscrizione all'Albo. Si ritiene coerente anche l'individuazione di normativa specifica all'interno della ZONA D5 del PRG destinata Attrezzature ricettive.

#### Localizzazione



#### Descrizione

Modifica all'Articolo 24 - Scheda 5 delle NTA - ZONA omogenea D5 - Numero 1 da contrassegnare anche nella Tavola di PRG Elaborato 6 B.

Numero 1 - Nell'area D5 in Località Rubbiara viene individuata la "Bottega Storica" OSTERIA DI RUBBIARA", per cui valgono le seguenti disposizioni:

"Interventi di restauro e risanamento conservativo e valorizzazione delle Botteghe Storiche (art.5 LR 5/2008):

- I proprietari e i gestori delle botteghe storiche presentano al Comune proposte di intervento per il restauro e la valorizzazione della struttura edilizia o degli arredi, della conformazione degli spazi interni, delle vetrine e ogni altro elemento di decoro.
- L'amministrazione comunale valuta se gli interventi di cui al punto precedente possano alterare l'immagine storica e tradizionale dell'esercizio. Nel caso detti interventi siano considerati tali da pregiudicare i requisiti originari, l'amministrazione ne dà comunicazione all'interessato entro novanta giorni dal ricevimento della proposta,

indicando, ove ciò sia possibile, le modifiche che si rendano necessarie per evitare l'alterazione dei requisiti originari.



Immagine Osteria di Rubbiara

## VARIANTE 4 - VARIANTI NORMATIVE

---

Il presente punto della variante prevede la correzione e l'aggiornamento delle NTA al fine di migliorarne sia l'utilizzo e la coerenza interna delle NTA, oltre che l'applicazione delle nuove disposizioni di legge. Tali modifiche non intendono tuttavia stravolgere l'impianto generale, che sarà rivisto in sede di elaborazione del nuovo PUG.

### 4.1 Articolo 8 bis delle NTA

Si prevede di modificare il testo vigente delle NTA all'articolo 8 comma 3, che disciplina aspetti relativi alla superficie accessoria (Sa) - **Articolo 8 bis modifica del comma 3.**

La presente proposta si rende opportuna in quanto tale definizione è contenuta nell'Allegato 2 delle Definizioni uniformi della Regione Emilia Romagna a cui si rinvia, coordinandola con la disciplina vigente del PRG.

### 4.2 Articolo 8 ter e inserimento 8 quater delle NTA

La proposta di variante prevede di regolamentare la realizzazione dei Dehors attraverso l'inserimento nelle Norme tecniche di Attuazione del PRG di uno specifico articolo (**art. 8-quater**), denominato "Installazione di Dehors su aree pubbliche e private", con la finalità di regolamentarne la possibilità di installazione su tutto il territorio Comunale.

Inoltre, si prevede un aggiornamento normativo dell'**art. 8-ter** che disciplina le installazioni ed elementi di arredo al servizio degli edifici e delle aree a verde privati, tenendo conto delle effettive esigenze riscontrate nella pratica quotidiana, senza determinare un eccessivo ricorso a queste strutture liberalizzate.

### 4.3 Modifica della dimensione parcheggi

Si vuole definire la dimensione minima dei parcheggi in linea (5,50 x 2,20) all'interno di quanto disciplinato dalle Norme tecniche di attuazione del PRG, che prevedono ora una dimensione inferiore, attraverso la modifica dell'**Articolo 11 comma 6 delle NTA.**

### 4.4 Parcheggi di pertinenza

Si intende dare la possibilità di realizzazione i parcheggi di pertinenza in area cortiliva in anche luogo delle autorimesse preesistenti, nel rispetto dei parametri della Legge 122/89, Articolo 2 comma 2 che recita «*Art. 41-sexies, nel caso di interventi di recupero edilizio ai fini abitativi di fabbricati uni-bifamigliari preesistenti alla data di adozione del PRG vigente (Delibera CC n.84 del 26/07/1994), finalizzati ad un adeguamento abitativo o nel caso di creazione di un ulteriore alloggio, si consente l'individuazione del posto auto anche in aree pertinenziali scoperte.*» La proposta consente di promuovere interventi di riqualificazione e miglioramenti energetici e sismici sul patrimonio edilizio esistente nel tessuto consolidato. Si provvede pertanto a modificare l'**Articolo 11 comma 6.2 delle NTA, con l'inserimento di uno specifico punto 4.**

### 4.5 Articolo 22 e 24 e coerenza con Articolo 13 delle NTA

Esiste una incoerenza tra quanto disciplinato all'Articolo 13 comma 6.2 e 6.3 e gli articoli 22 e 24, in particolare:

#### Articolo 13 comma 6.2

"6.2 Negli interventi diretti di tipo residenziale (zone omogenee di tipo B di cui all'art.22) sono soggetti a intervento convenzionato:

- interventi edilizi contestuali su due o più lotti
- interventi edilizi su un lotto con SF maggiore o uguale a 2.000 mq.

**Articolo 13 comma 6.3**

"6.3 Negli interventi diretti in zone omogenee di tipo D (art.24) sono soggetti a intervento convenzionato:

- interventi edilizi contestuali su due o più lotti
- interventi edilizi su un lotto con SF maggiore o uguale a 3.000 mq."

**Articolo 22 comma 10**

"Gli interventi di riqualificazione, riconversione o ristrutturazione edilizia su edifici sovrastanti lotti non ricadenti in Piani attuativi, di superficie fondiaria superiore o uguali a mq 2.000, sono preventivamente assoggettati ad Intervento Unitario Convenzionato (vedi art. 13 comma 6.2)".

**Articolo 24 comma 7 bis**

"Gli interventi di riqualificazione, riconversione o ristrutturazione edilizia su edifici a destinazione produttiva sovrastanti lotti non ricadenti in Piani attuativi, di superficie fondiaria superiore o uguali a mq 3.000, sono preventivamente assoggettati ad Intervento Unitario Convenzionato (vedi art. 13 comma 6.3)".

Per rendere coerenti gli articoli 22 comma 10 e 24 comma 7bis con quanto previsto all'articolo 13 deve essere aggiunta anche la nuova costruzione, a tal fine si inserisce pertanto la definizione "interventi diretti" in luogo di riqualificazione, riconversione o ristrutturazione edilizia e la definizione Permesso di Costruire in luogo di Intervento.

#### **4.6 Articolo 26 delle NTA**

La norma disciplina, nella NOTA della TABELLA C2 - DESTINAZIONI AMMESSE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE GIA' DESTINATO A FUNZIONE AGRICOLA O A FUNZIONE PRODUTTIVA DI TIPO F DEL QUALE SI SIA DIMOSTRATA LA PERDITA DI TALI FUNZIONI, la possibilità di recupero secondo la specifica matrice di compatibilità, se gli edifici interessati non sono più funzionali allo svolgimento dell'attività agricola da almeno 3 anni.

Si ritiene che, essendo una norma applicabile unicamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle previgenti norme, ad oggi si possa eliminare il riferimento ai 3 anni e contestualmente inserire il termine temporale di applicazione della norma (norma adottata con Delibera del CC n.10/04/2003) come riferimento agli edifici su cui può essere applicabile senza la necessità di fare trascorrere tre anni antecedenti la richiesta. Inoltre, anche la necessità di fare trascorrere almeno 10 anni dalla fine lavori risulta oggi pleonastica rispetto alla data del 2003. **Modifica alla NOTA applicativa della TABELLA "C2" dell'articolo 26 delle NTA.**

#### **4.7 Distanze tra confini di ZONA**

Si prevede la possibilità di derogare alle distanze tra confini di zona nei casi in cui gli interventi ricadono su due zone confinanti della medesima proprietà o nel caso di diverse proprietà su cui si arrivi alla sottoscrizione di uno specifico di Accordo tra privati che dovrà essere allegato alla domanda del Permesso di Costruire. Si prevede l'inserimento di una modifica all'articolo 19 Suddivisione in Zone del territorio comunale con l'introduzione del comma 3.

#### **4.8 Possibilità di spostamento edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia fuori dalle aree di vincolo**

Si ritiene opportuno modificare il **comma 2 dell'Articolo 26bis** in relazione alla nuova definizione di ristrutturazione edilizia su edifici NON vincolati, contenuta nel DRP 380/2001 come modificato, i cui contenuti sono stati recepiti anche dalle definizioni uniche regionali, prevedendo:

- Possibilità di intervento di ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione di edifici non tutelati con spostamento del sedime all'interno dell'area cortiliva come individuata catastalmente alla data di adozione del PRG vigente;
- Possibilità di intervento di ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione di edifici non tutelati con spostamento del sedime originaria all'esterno della fascia di rispetto a non più di 10 metri dal limite della stessa, previo completo ripristino e risanamento dell'area di sedime originaria allo stato ante edificazione. Tale disciplina è volta a garantire le fasce di rispetto delle infrastrutture viarie anche in termini di sicurezza, e delle strutture cimiteriali e degli impianti di depurazione garantendo anche future esigenze di ampliamento dei servizi.

#### **4.9 Modifica NTA Allegato 2 - Siti per la telefonia mobile**

*L'articolo 12.7 delle vigenti NTA del PRG disciplina dal comma 7 al comma 11 la localizzazione e le disposizioni in merito agli impianti per la telefonia mobile. In particolare l'Allegato 2 - Siti per la telefonia mobile aveva previsto delle aree di localizzazione nuove rispetto ai siti esistenti. L'area SITO n°3 - Zona cimitero non era stata correttamente riportata sulla cartografia e oggi risulta pertanto necessario rettificarla come si evince nell'Allegato 2 - modificato.*