



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

### 0. RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE

ADOTTATA CON DCC N 24 DEL 04/04/2019

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

Progettista

ing. Francesco Bursi

Il Responsabile del Procedimento  
Gianluigi Masetti

Il Sindaco  
Federica Nannetti

La presente Relazione di controdeduzione e approvazione illustra le modifiche intervenute negli elaborati ADOTTATI con VARIANTE 1/2019 al PRG a seguito delle controdeduzione alle osservazioni pervenute e con il recepimento dei pareri pervenuti dagli Enti competenti.

Il documento si articola in:

**PARTE A – RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

**PARTE B – RELAZIONE DI RECEPIMENTO DEI PARERI**

**ELENCO ELABORATI (APPROVATI)**

0. Relazione di controdeduzione e approvazione
1. Relazione illustrativa
2. Elaborato - Localizzazione varianti cartografiche
3. Stralcio PRG – Tavole Zonizzazione 6B e 6C – CONFRONTO STATO VIGENTE E VARIANTE
4. Stralcio PRG – Tavola Zonizzazione 6D - CONFRONTO STATO VIGENTE E VARIANTE
5. Stralcio NTA - testo comparato (solo articoli modificati)
6. Aggiornamento Piani di Organizzazione Urbana (POU) modificati - Testo comparato
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

La 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 integrata
- Tavola 1 – Assegnazione classi acustiche
- Tavola 2 - Assegnazione classi acustiche area urbana di Nonantola

Fanno parte della presente Variante anche i seguenti elaborati di PRG coordinati come modificati ed integrati dalla VARIANTE specifica 1\_2019:

- NTA
- Tavola 6B – Il progetto. Zonizzazione
- Tavola 6C – Il progetto. Zonizzazione
- Tavola 6D – Il progetto. Zonizzazione

## **PARTE A - CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

---

In relazione al procedimento di approvazione della **VARIANTE 1/2019** del PRG del Comune di Nonantola, adottata con Delibera Consiglio Comunale n.24 del 04/04/2019 e pubblicata il 17/04/2019, sono pervenute quattro osservazioni di cui due nei termini e due fuori termine.

Nello specifico sono pervenute:

- **OSSERVAZIONE n.1** – presentata in data 14/06/2019 prot.n. 12955 osservazione da parte del geom. Sola Fabio e riferita alle NTA;
- **OSSERVAZIONE n.2** – presentata in data 15/06/2019 prot.n. 13073 osservazione da parte del Sig. Di Bona Alessandro in rappresentanza del Gruppo Consiliare Nonantola Progetto 2030 e riferita alle NTA;
- **OSSERVAZIONE n.3** – presentata in data 17/06/2019 prot.n. 13133 osservazione da parte dei Sig.ri Zavatti Italo, Zavatti Valter, Zavatti Libero, Zavatti Uber, Cavalli Ombretta riferita alle NTA, pervenuta fuori dai termini;
- **OSSERVAZIONE n.4** – presentata in data 01/07/2019 prot.n. 14452 osservazione da parte di Geom. Monelli Matteo, Geom. Tirelli Alex e Geom. Serafini Tiziano riferita alle NTA, pervenuta fuori dai termini.

E' inoltre pervenuta l'osservazione dell'Ufficio Tecnico Comunale

- **OSSERVAZIONE n.5** – presentata dal responsabile Area Tecnica del Comune di Nonantola in data 09/12/2019 prot.n.25951.

### **Osservazione n. 1**

---

Si richiedono le modifiche normative sotto indicate

#### **Punto 1 - Art. 8 quater – Installazione di Dehors su aree private e pubbliche**

Si propone la modifica del testo:

*“dedicate esclusivamente all'accoglienza dei clienti” con la locuzione “dedicate esclusivamente all'accoglienza dei clienti e/o alla somministrazione cibi e bevande”.*

Si propone inoltre di integrare il successivo punto

*“(..) dovrà essere rimosso entro il termine massimo di 6 mesi dalla comunicazione. Il dehor si considera disinstallato qualora vengano rimossi e/o riavvolti i teli laterali e quelli di*

*copertura, divenendo così struttura di arredo disciplinata dall'art. 8 delle presenti norme tecniche di attuazione”.*

### **Proposta di controdeduzione**

La variante come già evidenziato nella relazione di adozione è stata introdotta con l'intenzione di disciplinare “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.”

La modifica introdotta è coerente con l'obiettivo di disciplinare l'installazione di elementi di arredo con caratteristiche pertinentziali, mentre le proposte contenute nell'osservazione porterebbero a definire interventi con caratteristiche di ampliamento di attività e di spazi.

In particolare si evidenzia che la funzione di “accoglienza dei clienti” delle attività, di cui il dehors è pertinenza, comprende anche l'attività di servizio e somministrazione cibi e bevande qualora prevista dalla attività principale e non può essere installato un dehor che abbia come scopo tale attività se non già insediata e legittimata.

Relativamente alla richiesta di definire cosa s'intenda per “rimosso”, si tratta di una norma che consente l'installazione del dehors in area pubblica e che pertanto con il termine “rimozione” si intende di liberare completamente l'area da qualsiasi elemento fisso.

Si evidenzia che il caso di una struttura esterna non rimovibile rientra nella disciplina di cui all'articolo 8 ter.

**Per una migliore definizione della norma e in parziale accoglimento della richiesta, si ritiene di riformulare il primo capoverso dell'articolo 8 quater delle NTA, modificando la dicitura:**

***“...esclusivamente all'accoglienza dei clienti”***

**Con la locuzione**

***“...esclusivamente all'accoglienza dei clienti e/o alla somministrazione di cibi e bevande”.***

### **Punto 2 - Art. 8ter – installazione di elementi di arredo o di servizio negli edifici nelle aree pertinentziali ed a verde privato**

Si propone l'integrazione di quanto adottato con la seguente aggiunta:

*“(...) superficie occupata max mq 20 per unità immobiliare, fermo restando che l'area di pertinenza non potrà essere occupata per una quota superiore al 50%; fanno eccezione ai limiti di superficie occupata i casi di pergolati collegati ad attività di pubblico esercizio o strutture ricettive”*

### **Proposta di controdeduzione**

In relazione alla richiesta di cui sopra, si segnala che la norma introdotta ha già incrementato la superficie massima da 15 mq a 20 mq e non si ritiene possibile, oltre che coerente con gli obiettivi di qualità degli spazi, non avere alcun limite di superficie massima nel caso di pubblici esercizi e di attività ricettive.

In ogni caso anche in relazione all'Allegato II della normativa edilizia regionale - Definizioni tecniche uniformi (DTU) al punto 48, la definizione di **Pertinenza** prevede "... *dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà*". Non si ritiene pertanto di accogliere tale richiesta.

## OSSERVAZIONE N.1 PARZIALMENTE ACCOLTA

### Osservazione n. 2

---

Si tratta di un'osservazione articolata in diversi punti, quali:

**Punto 1** - Si chiede di riconsiderare il provvedimento in quanto prevede un eccessivo consumo di suolo, con particolare riferimento alla modifica classificata come Variante 1, si ritiene che le modifiche introdotte siano in contrasto con le previsioni della legge urbanistica regionale.

#### **Proposta di controdeduzione**

La variante in oggetto (VAR.1/2019) si muove all'interno della disciplina previgente alla Legge Regionale 24/2017 e le modalità di calcolo previste per la sua ammissibilità sono quelle disciplinate nel regime transitorio.

In particolare si tratta del riferimento di cui all'articolo 15 comma 4 lettera c della Legge Regionale 47/78 e s.m. e si riferisce alla capacità insediativa residenziale, parametro ampiamente rispettato dalla variante. Inoltre, sempre per quanto previsto dalla legge regionale 47/78, si è computata l'eliminazione della superficie territoriale produttiva.

Si deve a riguardo segnalare che il bilancio richiesto non è raffrontabile con i contenuti della nuova disciplina regionale e con l'esigenza del contenimento del consumo di suolo.

L'incremento della superficie territoriale utilizzata in particolare per la Variante n.1, relativamente al tema del consumo di suolo, ricade all'interno della disciplina transitoria della LR 24/2017 all'articolo 4 commi 4 e 5. Sono ammesse varianti specifiche alla pianificazione urbanistica fino al 31/12/2020 senza nuove limitazioni, con la condizione che la stipula della convenzione urbanistica che regola l'attuazione sia sottoscritta entro il 31/12/2022.

In sede di formazione del nuovo PUG si darà piena attuazione agli indirizzi della nuova legge regionale con il contenimento del consumo di suolo al 2050 che non potrà superare il 3% secondo i parametri di calcolo e definizione stabiliti dalla medesima legge.

#### PARTE NON ACCOLTA

**Punto 2** – L'osservazione richiama i disposti di cui all'Articolo 37 della LR 24/2017, oltre a quanto previsto già dall'Articolo 19 della LR 20/2000, che disciplinano la Tavola dei Vincoli e la Scheda dei Vincoli, ritenendoli necessari anche per la variante in oggetto.

#### **Proposta di controdeduzione**

La “Tavola dei Vincoli” e lo specifico elaborato “Scheda dei Vincoli” rappresentano un elaborato costitutivo dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla LR 24/2017, mentre differentemente la LR 20/2000 prevedeva la “Carta Unica del Territorio” assegnando alla pianificazione territoriale e urbanistica il compito di recepire e coordinare le prescrizioni relative alla regolazione del suolo.

Si deve però considerare che il PRG di NONANTOLA risulta elaborato con le forme della LR 47/78 e s.m. e, ai sensi dell’articolo 13 in combinato disposto con l’articolo 4, “*recepisce e specifica le previsioni e i vincoli*” delle discipline territoriali e degli atti normativi sovraordinati e questo è stato fatto anche attraverso le specifiche varianti di adeguamento intervenute nel corso degli anni. La VAR 1/2019, per gli stralci oggetto di adozione, ha mantenuto tali elementi che verranno in sede di adozione coordinati con l’approvazione dell’elaborato definitivo. In ogni caso trattandosi di una variante ai sensi dell’articolo 15 comma 4 lettera c della LR 47/8 e s.m. non si possono modificare i vincoli.

### PARTE NON ACCOLTA

**Punto 3** - Si osserva che l’indice territoriale proposto per la Variante n.1, pari a 0,15 mq/mq, oltre che in contrasto con le buone prassi ambientali e con la Legge regionale 24/2017, sia non conforme all’articolo 38, ultimo comma della LR 47/78 che disciplina le Zone residenziali omogenee di tipo C.

#### **Proposta di controdeduzione**

La legge regionale 47/78 disciplina le Zone per i nuovi insediamenti residenziali di tipo C, subordinandone l’attuazione all’approvazione di Piani Particolareggiati, indicando un indice territoriale massimo e minimo (0,25 mq/mq – 1,00 mq/mq).

La disciplina urbanistica ha promosso nel corso degli anni elementi di qualificazione nella definizione dei comparti edificatori, sia attraverso indicazioni strutturali e indicazioni progettuali sia con elementi di carattere perequativo.

Il PRG del Comune di Nonantola ha nel tempo applicato tali principi attraverso la definizione dei POU e attraverso una normativa urbanistica che differenzia, in relazione allo stato dei luoghi, la definizione dei comparti.

Anche dalla tabella SCHEDA N.2 di cui all’Articolo 23 delle NTA del PRG, si evidenzia che diversi sono i comparti che non raggiungono l’indice minimo di riferimento, sia per valutazioni di carattere urbanistico legate ai contesti, sia per il principio di perequazione.

Nel PRG per le ZONE C, fin dalla sua formazione, non viene definito un “indice territoriale”, ma viene assegnata una specifica “capacità edificatoria” al comparto, vengono indicate particolari condizioni attuative e vengono richiamati gli schemi urbani contenuti nei POU.

Ciò premesso, nello specifico del comparto della Variante 1, oltre alla capacità insediativa assegnata nelle NTA nella SCHEDA 2 dell’articolo 23, nell’Elaborato “Aggiornamento POU” nella Scheda di POU C2Z si individua per il comparto la previsione di:

- cessioni di un lotto "Area per verde extrastandard" disciplinata dall'Articolo 34, comma 6 delle NTA del PRG che consente l'inserimento di eventuale ulteriore capacità edificatoria;
- cessione di una quota di verde pubblico extrastandard a integrazione del verde sportivo.

Pertanto in relazione ai contenuti generali del PRG e alle possibilità di attuazione del comparto C2Z si ritiene la proposta adottata coerente.

#### PARTE NON ACCOLTA

**Punto 4** - Non si ravvisa l'interesse pubblico nei contenuti dell'articolo 18 sotteso alla Variante 3.1 (Caserma), si richiede inoltre una valutazione della plus valenza rispetto ai diritti economici compensativi. Si ritiene che i benefici concessi al privato sono permanenti a fronte della permanenza della caserma dei Carabinieri in detto stabile solo fino al 2023. Si chiede di rivalutare anche sotto il profilo economico l'accordo.

**Le determinazioni di controdeduzione e approvazione della VARIANTE 3.1 (Caserma) sono sospese. Si provvede pertanto allo stralcio dalla delibera di approvazione dei contenuti relativi alla Variante 3.1 che restano adottati in attesa di un successivo atto di controdeduzione approvazione.**

**Punto 5** - Relativa alla Variante 3.2. Si chiedono chiarimenti sulla applicazione della modifica all'articolo 20 delle NTA che prevede l'introduzione della funzione A/10 Uffici Privati - per la Zona G di Villa Emma

#### **Proposta di controdeduzione**

Considerato che la modifica normativa è specificatamente volta all'Area G di Villa Emma, si provvede a identificare puntualmente l'area in cui è possibile applicare la normativa di cui all'articolo 20 delle NTA richiamata.

#### PARTE ACCOLTA

**Si propone la modifica dell'elaborato cartografico del PRG con l'inserimento del simbolo ① e la modifica dell'articolo 20 delle NTA della specifica nota X<sup>°°</sup> che risulta così integrata:**

***"X<sup>°°</sup> La funzione A10 in zona G è ammessa esclusivamente per l'area limitrofa a Villa Emma e specificatamente identificata nella Tavola di PRG con il simbolo ①"***

**Si prevede la modifica della cartografia di PRG - SCHEDE 3.2.**

**Punto 6** - Relativa alla Variante 3.3. Non si concorda con l'interpretazione delle finalità dell'Accordo pregresso.

Si chiede di rivedere l'area a verde destinata a extra standard all'interno del comparto C2O1 – Casette, al fine di meglio valorizzarla nell'ambito della variante generale dello strumento urbanistico

### **Proposta di controdeduzione**

In relazione ai contenuti dell'osservazione, si ritiene che, anche se avviato il percorso di formazione del nuovo strumento urbanistico generale da parte dell'Amministrazione Comunale, non si debba fermare l'attuale attività di trasformazione del territorio in ambiti di fatto già convenzionati e urbanizzati, utilizzando una parte di territorio la cui vocazione è stata già da tempo predeterminata e finalizzata a risposte di carattere abitativo.

L'area risulta inserita in uno strumento urbanistico attuativo di cui sono già state realizzate le opere di urbanizzazione, in particolare sono stati assolti gli obblighi di cessione delle aree di standard a verde pubblico. L'area è di entità contenuta (3.650 mq di SF e 1.825 mq di SC) e concorre a densificare, in modo sostenibile, una parte di territorio, come detto, di fatto già urbanizzato. Risulta di proprietà dell'Amministrazione Comunale e può, attraverso la sua valorizzazione, concorrere a dare risposta alle esigenze della comunità.

### PARTE NON ACCOLTA

**Punto 7** - Relativa alla Variante 3.6. Non si condivide il percorso scelto per attuare tale previsione considerando che non si è favorevoli all'utilizzo di Accordi ai sensi dell'articolo 18 e conseguenti varianti in questa fase transitoria, quindi prima della elaborazione del nuovo Piano Urbanistico.

### **Proposta di controdeduzione**

Si deve innanzitutto premettere che l'articolo 4 della nuova legge urbanistica LR 24/2019 consente nel periodo transitorio di continuare a dare attuazione ai Piani vigenti anche attraverso varianti, tra cui anche l'applicazione dei procedimenti previsti dall'Articolo 18 della LR 20/2000.

A riguardo si rammenta che la Giunta Comunale, con Delibera 163 del 07/12/2018, 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".*

A tali principi guida si è ispirata la variante VAR.1/2019, compiendo scelte conformi e compatibili con il periodo transitorio ritenute prioritarie per l'Amministrazione.

### PARTE NON ACCOLTA



**Punto 8** - Relativa alla Variante 4.4. Non si condivide la modifica all'articolo 11 comma 6.2., che recita: *"In caso di interventi di recupero edilizio ai fini abitativi di fabbricati uni-bifamiliari 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 anche il recupero delle autorimesse esistenti e l'individuazione del posto auto anche in aree pertinenziali scoperte"* dove si dà la possibilità di recuperare a fini abitativi le autorimesse e di prevedere i posti auto anche scoperti.

#### **Proposta di controdeduzione**

La modifica, relativa al patrimonio edilizio esistente al 1994, vuole promuovere interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto edilizio. Nello specifico non riduce la dotazione di posti auto ma ne consente l'individuazione in aree di pertinenza consentendo così di trasformare gli edifici esistenti in funzione di diverse esigenze abitative e senza venir meno agli standard di dotazione dei parcheggi.

La Variante intende consentire, per quanto possibile all'interno dello strumento urbanistico vigente, l'applicazione degli obiettivi di riqualificazione contenuti anche nella LR 24/2017, che individua nella rigenerazione urbana lo strumento per qualificare il patrimonio edilizio esistente.

#### PARTE NON ACCOLTA

**Punto 9** - Relativa alla Variante 4 – Si chiede di escludere le zone omogenee F e G dalla possibilità di derogare rispetto alle distanze tra i confini di zona, allo scopo di non compromettere la confacente realizzazione delle sistemazioni e delle realizzazioni di pubblica utilità.

#### **Proposta di controdeduzione**

In relazione a tale opportunità consentita dalle norme è sicuramente condivisibile la visione che dà priorità alla realizzazione e alla sistemazioni della aree e delle opere pubbliche.

In tal senso, nel caso in cui l'area a destinazione F o G sia di proprietà pubblica, resta in capo all'Amministrazione Comunale la decisione di consentire tale deroga con uno specifico accordo. Nel caso di aree a destinazione F o G non di proprietà pubblica, tale facoltà potrebbe essere mantenuta attraverso la necessità di uno specifico assenso preventivo alla presentazione di qualsiasi titolo edilizio.

#### PARTE ACCOLTA

**Si propone pertanto di inserire all'articolo 19 delle NTA alla fine del comma 3, la seguente dicitura:**

***"Fanno eccezione le distanze di rispetto dalle zone F o G per le quali l'Amministrazione Comunale potrà esprimersi attraverso l'organo competente"***

**Punto 10** - Relativa alla Variante 4 – Si chiede di riformulare il concetto di ristrutturazione in coerenza con i contenuti del D.lgs. 222/2016 Tabella A allegato alla Sezione 2 edilizia e qualora si proceda alla demolizione e ricostruzione venga definita come nuova costruzione.

### **Proposta di controdeduzione**

La definizione di ristrutturazione (non citata nella norma oggetto di osservazione) non può che essere quella definita all'articolo 3 del DPR 380/2001 **(1)** e richiamata dalla normativa regionale, in quanto il D.lgs.222/2016 ha inteso non già modificare i contenuti del testo unico per l'edilizia e riformare la definizione di ristrutturazione edilizia, ma semplificare i procedimenti.

#### **(1) "ART.3 DPR 380/2001 - d) "interventi di ristrutturazione edilizia",**

*gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;"*

#### PARTE NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N.2 PARZIALMENTE ACCOLTA
---------------------------------------

### **Osservazione n. 3 (fuori termine)**

---

L'osservazione è relativa alla variante 3.9, per cui si chiede una modifica del perimetro del comparto C.2B in ampliamento al fine di soddisfare al meglio lo standard di verde di U2 a fronte di una capacità edificatoria che resta invariata.

La richiesta avanzata dai privati propone una modifica al perimetro del comparto con un ampliamento di 3.500 mq di Superficie territoriale al fine di poter soddisfare gli standard di verde di U2.

### **Proposta di controdeduzione**

Si propone l'accoglimento dell'osservazione finalizzato a garantire una qualità del disegno urbano e il reperimento delle aree a verde, senza incremento di edificabilità

Si propone pertanto di modificare, nelle NTA, all'interno della tabella di cui all'articolo 23, Sottozona C.2, alla voce - Comparto C2.B. S. Anselmo 2, il valore della ST da 11.000 mq a 14.500 mq.

Si prevede la modifica della cartografia di PRG - SCHEDA 3.9.b.

Si prevede la modifica del perimetro nella scheda e nell'elaborato grafico del POU n.2 – C.2B S. Anselmo

OSSERVAZIONE N.3 ACCOLTA

#### Osservazione n. 4 (fuori termine)

---

**Punto 1** – Art. 8 ter – si richiede di definire che “nel caso non siano rispettate le norme relative alle distanze tra confini di proprietà, di cui agli artt. 873 e seguenti del Codice Civile, ovvero si deroghi ad esse, gli accordi in tale senso formulati fra le proprietà confinanti siano sottoscritti in forma privata”

##### **Proposta di controdeduzione**

Non si ritiene opportuno inserire la disciplina del Codice Civile all'interno delle NTA del PRG che disciplinano gli elementi di carattere urbanistico ed edilizio, considerando che le stesse rimangono operative.

**Punto 2** - Art.26 bis – interventi in zona agricola. Si propone di ridefinire la particella catastale di riferimento dell'immobile in sede di presentazione della pratica edilizia.

##### **Proposta di controdeduzione**

Non si ritiene coerente con la disciplina urbanistica né con la normativa del PRG vigente ridefinire in sede di intervento edilizio le aree di pertinenza di riferimento per il recupero degli edifici in zona agricola, in quanto si tratterebbe di un intervento arbitrario. Inoltre, si andrebbero a determinare all'interno delle aree agricole dei segni e degli elementi non coerenti con l'appoderamento storico e le permanenze del sistema della centuriazione.

OSSERVAZIONE N.4 NON ACCOLTA

#### Osservazione n. 5

---

L'ufficio tecnico comunale ha provveduto a presentare un'osservazione al fine di correggere alcuni errori materiali e coordinare elementi tra l'elaborato Relazione Illustrativa e l'articolato normativo.

##### **Punto 1 – Relazione Illustrativa**

Si chiede di rettificare il conteggio della Tabella del calcolo del dimensionamento della variante (a pagina 4 della Relazione Illustrativa) secondo e seguenti indicazioni:

- il dato variante 2 da -1.714 mq a - 1.703 mq
- il dato della capacità insediativa aggiuntiva totale da +74 mq a + 89 mq
- il dato della capacità residenziale residua da 8.718 mq di SU a 8.703 mq di SU

### Proposta di controdeduzione

Si provvede a sostituire i valori evidenziati con la precisazione del calcolo del dimensionamento insediativo e si riporta a seguito la TABELLA corretta:

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### “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 insediativa, 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	- 1.703 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>+ 89 mq</b>		<b>- 10.964 mq</b>	

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

- **Capacità insediativa residenziale aggiuntiva** **+ 89 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** 8.703 mq di SU
  - **Capacità insediativa produttiva residua** 14.098 mq di ST''

## PARTE ACCOLTA

**Si prevede di accogliere l'osservazione modificando l'elaborato Relazione Illustrativa.**

### **Punto 2 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Si richiede la modifica dell'articolo 20 in relazione alla specifica funzione relativa all'area G di Villa Emma con la richiesta del reperimento dei soli parcheggi di pertinenza come definiti dalla L 122/89.

**Si prevede di accogliere la proposta inserendo all'art.20 delle NTA quanto esplicitato nell'Osservazione.**

Si provvede inoltre a coordinare l'articolato normativo introducendo nelle NTA all'Articolo 34 - Zone per attrezzature pubbliche di servizio - il comma 7.

**Art. 34 - Comma 7 - Nell'area individuata con il NUMERO 1 nel Comparto VILLA EMMA si richiede esclusivamente il reperimento dei parcheggi di pertinenza di cui alla Legge 122/89, pari a 1 mq per ogni 10 mc.**

Si richiede la modifica dell'articolo 22, sottozona B7, numero 8 con l'inserimento del riferimento della Delibera di approvazione dell'Accordo Articolo 18 e la specificazione relativa ai lievi scostamenti e la modifica della definizione della dicitura da Superficie Complessiva a Superficie Utile.

**Si prevede di accogliere la proposta inserendo nelle NTA – art.22, Sottozona B.7, Numero 8 - quanto esplicitato nell'Osservazione, oltre a meglio specificare che 2.295 mq sono standard di U2, mentre 530 mq sono standard di U1.**

Si richiede di inserire all'articolo 23, sottozona C2 nota 9 il dato di 1.660 mq circa di area extra-standard riportato nella relazione Illustrativa

**Si prevede di accogliere la proposta inserendo nelle NTA – art.23, Sottozona C.2, Nota 9 - quanto esplicitato nella Osservazione.**

Si richiede di inserire all'articolo 23, sottozona C2 nota 10, oltre alla Superficie Utile, anche il dato della Superficie Fondiaria di 450 mq e della Superficie Accessoria di 100 mq riportati nella Relazione Illustrativa.

**Si prevede di accogliere la proposta inserendo nelle NTA – art.23, Sottozona C.2, Nota 10 - quanto esplicitato nella Osservazione.**

Si richiede di inserire all'articolo 24, sottozona D6 nota area contrassegnata in cartografia con il numero 2 il limite massimo della Superficie di Vendita ammessa pari a 800 mq, relativa alla media struttura di vendita alimentare.

**Si prevede di accogliere la proposta inserendo nelle NTA – art.24, Sottozona D.6, area contrassegnata con il Numero 2 - quanto esplicitato nell'Osservazione.**

#### PARTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N.5 ACCOLTA

## SINTESI

<b>OSSERVAZIONE n. 1</b>	Presentata in data 14/06/2019 prot.n. 12955 da parte del geom. Sola Fabio e riferita alle NTA	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>OSSERVAZIONE n. 2</b>	Presentata in data 15/06/2019 prot.n. 13073 da parte del Sig. Di Bona Alessandro in rappresentanza del Gruppo Consiliare Nonantola Progetto 2030 e riferita alle NTA	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<b>OSSERVAZIONE n. 3</b>	Presentata in data 17/06/2019 prot.n. 13133 da parte dei Sig.ri Zavatti Italo, Zavatti Valter, Zavatti Libero, Zavatti Uber, Cavalli Ombretta riferita alle NTA, <u>pervenuta fuori termine</u>	<b>ACCOLTA</b>
<b>OSSERVAZIONE n. 4</b>	Presentata in data 01/07/2019 prot.n. 14452 da parte di Geom. Monelli Matteo, Geom. Tirelli Alex e Geom. Serafini Tiziano riferita alle NTA, <u>pervenuta fuori termine</u>	<b>NON ACCOLTA</b>
<b>OSSERVAZIONE n. 5</b>	Presentata in data 09/12/2019 prot.n. 25951 da parte del responsabile Area Tecnica Comune di Nonantola,	<b>ACCOLTA</b>

## PARTE B – RELAZIONE DI RECEPIMENTO DEI PARERI

---

In relazione al procedimento di approvazione della VARIANTE Specifica al PRG n.1/2019 del Comune di Nonantola, adottata con Delibera Consiglio Comunale n.24 del 04/04/2019 e pubblicata il 17/04/2019, sono pervenuti i seguenti pareri:

- **SORGEA ACQUA – SERVIZIO IDRICO INTEGRATO** – prot.547 del 19/09/2019 ed assunto agli atti dal Comune di Nonantola con prot.0020101/2019 del 20/09/2019;
- **CONSORZIO DELLA BONIFICA DI BURANA** – prot.13948 del 23/09/2019 ed assunto agli atti dal Comune di Nonantola con prot.20304/2019 del 23/09/2019;
- **ARPAE** – prot.14322/2019 ed assunto agli atti dal Comune di Nonantola con prot.21522/2019 del 09/10/2019;
- **AUSL DI MODENA - DIPARTIMENTO SANITA' PUBBLICA** - assunto agli atti dal Comune di Nonantola con prot.22465/2019 del 22/09/2019;

In merito alla Variante è inoltre pervenuto il parere della Provincia di Modena ai sensi dell'articolo 41 della LR 20/2000 e dell'articolo 4 della LR 24/2017 oltre alla relativa Valutazione ambientale ai sensi dell'articolo 5 della medesima LR 20/2000 e del D.lgs. 152/2006,

- **PROVINCIA DI MODENA** – ISTRUTTORIA Prot.39339 del 10/12/2019  
Atto del Presidente n. 204 del 11/12/2019 e assunto agli atti dal Comune di Nonantola con prot. N°0026276/2019 del 12/12/2019.

### 1 - Parere SORGEA ACQUA – SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

---

Il gestore del servizio idrico integrato si esprime nel merito della Variante n.1/2019 con riferimento a:

- rete idrica, evidenziando che *“non sono emerse particolari necessità di potenziamento di tratti di linee sul territorio”*, riservandosi eventuali valutazioni su potenziamenti locali della rete esistente in sede di attuazione dei singoli comparti.
- rete fognaria nera e dell'impianto di depurazione del Capoluogo, dichiarando che *“sono da ritenersi idonee a raccogliere possibili incrementi di portata acque reflue dovuti alle nuove aree”*, riservandosi eventuali valutazioni su esigenze di estendimenti locali della rete esistente in sede di attuazione dei singoli comparti

**Si ritiene pertanto che rispetto al presente parere i contenuti della Variante non necessitino di modifiche ed integrazioni.**

### 2 - Parere CONSORZIO DELLA BONIFICA DI BURANA

---

Rispetto ai contenuti della Variante n.1/2019, il parere formula le seguenti prescrizioni, relativamente ai canali e opere di competenza del Consorzio della Bonifica di Burana:

- è necessaria mantenere libera da ostacoli di qualsiasi natura una fascia di rispetto della larghezza di 5 metri esterna ad ogni sponda o al piede dell'argine, al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici. E' inoltre vietata la

costruzione di edifici e strutture per una fascia di larghezza pari a 10 metri esterna a ogni sponda o al piede dell'argine;

- si richiede l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica nel caso di trasformazioni territoriali che producano impermeabilizzazione del suolo e per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei Canali di Bonifica è richiesto specifico parere idraulico.

Relativamente alle distanze rispetto ai canali, la disciplina nazionale vigente prevede, come definito anche dalla giurisprudenza, due regimi normativi: RD 268/1904 per favorire le opere di bonifica e il RD 523/1904 relativo alle opere idrauliche.

“A norma del R.D. n. 268 del 1904, art. 133, lett. a) (inserito nel Capo 1 "Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze"), "Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai sopraindicati corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere d'una bonificazione:

- a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smovimento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua".

A norma del R.D. n. 523 del 1904, art. 96, lett. f) "Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese... le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi".

### **Tali norme sono comunque vigenti e da applicare**

Quanto richiesto dal Consorzio di Bonifica di Burana, che mira a tutelare i canali e la possibilità di interventi volti a garantire sia il mantenimento sia il miglioramento della officiosità idraulica e più in generale all'applicazione del principio dell'invarianza idraulica, si riferisce all'intero territorio comunale, mentre la variante in esame riguarda alcune specifiche aree.

Risulta evidente che in sede di formazioni del nuovo PUG questi temi andranno affrontati e recepiti nel corpo normativo. Ad oggi è possibile inserire tali prescrizioni per le previsioni urbanistiche oggetto della Variante e che si caratterizzano per le caratteristiche evidenziate dal parere e che si trovano all'interno di un intervento urbanistico preventivo o a PDC convenzionato.

**Per le aree oggetto della Variante si prevede pertanto, oltre al rispetto di quanto sopra citato, di inserire la specifica prescrizione:**

***“In tali interventi si dovrà applicare il principio dell'invarianza idraulica e per tali interventi ricadenti nei bacini di scolo dei Canali di Bonifica è richiesto specifico parere idraulico.”***

**Da inserire nelle NTA come sotto indicato:**

- **VARIANTE n.1** è inserita all'art.23 delle NTA, Sottozona C.2, punto 9) e nella specifica scheda di POU 12.5 – C.2Z Zona sportiva
- **VARIANTE n.2** è inserita all'art. 24 delle NTA, Sottozona D.6, area contrassegnata con il numero 2



- **VARIANTE n.3.3 è inserita all'art.23 delle NTA, Sottozona C.2, punto 7) e nella specifica scheda di POU 13.1- C.201 Casette**
- **VARIANTE n.3.4 è inserita all'art. 23 delle NTA, Sottozona C.2, punto 7) e nella specifica scheda di POU 7 – C.2IG Via Rebecchi**
- **VARIANTE n.3.6 è inserita all'art. 22 delle NTA, Sottozona B.7, Numero 8**

Il parere, inoltre, sottolinea una sofferenza idraulica riscontrata nell'area produttiva posta a ovest dell'abitato (ubicata tra Strada provinciale, via Gazzate e via Zuccola) causata probabilmente da una forte impermeabilizzazione dei bacini afferenti al Cavo Gazzate-Zuccola e Cavo Ortigaro.

A riguardo si evidenzia che la variante in oggetto, in particolare attraverso la VARIANTE 3.8, ha modificato la destinazione urbanistica di un'area ricompresa in tale Comparto da Zona Omogenea D4 a Zona a verde pubblico. Si tratta di fatto di una variante che rispetto alle previsioni vigenti, che avrebbero generato un'ulteriore quota di impermeabilizzazione, ha destinato l'area a "Verde pubblico a rimboschimento", un verde con funzione ecologica, quindi mantenendo intatto il livello di permeabilità dell'area.

Per questo motivo si ritiene che la Variante 1/2019 vada nella corretta direzione di rendere maggiormente sostenibile l'area produttiva ubicata a Ovest del Capoluogo e che ulteriori interventi volti a migliorare le condizioni del reticolo idrografico minore dovranno essere valutati in sede di formazione del nuovo PUG.

### **3 - Parere ARPAE**

---

Rispetto ai contenuti della Variante n.1/2019 si formula un sostanziale parere favorevole a fronte di osservazioni e considerazioni, articolate per specifica variante, che si chiede di recepire in sede di attuazione attraverso il POU o il PDC convenzionato.

#### **VARIANTE 1**

##### Rete fognaria e Carico idraulico

Si richiede di inserire nella Scheda POU l'effettuazione in sede attuativa di approfondimenti finalizzati ad individuare eventuali estendimenti locali alla pubblica rete esistente, oltre alla necessità di gestire l'intervento di invarianza idraulica.

##### Rumore

In mancanza di approfondimenti si ritiene che le future residenze dovranno essere ad almeno 50 m di distanza dalla strada esistente SP255 e si richiedono approfondimenti in merito alla presenza degli impianti sportivi.

##### Campi elettromagnetici

Oltre al già previsto richiamo dell'art.12.17 delle NTA del PRG si chiede di inserire nella Scheda di POU che in fase di intervento urbanistico preventivo è necessario richiedere il parere dell'Ente gestore della linea MT per riportare le definitive DPA e l'eventuale collocazione della cabina di trasformazione MT/BT.

**Si prevede il recepimento di tali indicazioni attraverso la modifica dell'articolo 23, Sottozona C.2, punto 9 e della SCHEDA POU 12.5 – C.2 Z - Zona Sportiva, con l'inserimento di quanto a seguito specificato:**

***“Prescrizioni attuative per l'approvazione del Piano particolareggiato:***

- *Effettuare in sede attuativa approfondimenti finalizzati ad individuare eventuali estendimenti locali alla pubblica rete esistente;*
- *Garantire l'invarianza idraulica dell'intervento;*
- *L'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno studio acustico integrativo che valuti in dettaglio l'emissione sonora degli impianti sportivi presenti ad ovest in corrispondenza dei nuovi edifici residenziali, anche rispetto al valore differenziale di immissione. La relazione acustica integrativa dovrà verificare anche i livelli sonori nella fascia stradale di 50 m verificando la compatibilità ai fini residenziali; senza la preventiva verifica della compatibilità acustica, le nuove residenze dovranno essere realizzate ad almeno 50 m dal bordo stradale.*
- *Saranno da effettuare approfondimenti in merito alla presenza degli impianti sportivi finalizzati a ridurre l'impatto acustico sui nuovi edifici che saranno valutati da ARPAE in fase di approvazione del PUA;*
- *Richiedere il parere preventivo dell'Ente gestore della linea MT per riportare le definitive DPA e l'eventuale collocazione della cabina di trasformazione MT/BT."*

## **VARIANTE 2**

### Rete fognaria e Carico idraulico

Si richiede di dimostrare in fase attuativa la reale quota di permeabilità garantita dalle scelte progettuali, oltre alla necessità di gestire l'intervento nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica.

### Rumore

Si suggerisce in sede attuativa di analizzare con maggiore dettaglio la criticità della zona di carico e scarico.

**Si prevede il recepimento di tali indicazioni attraverso la modifica delle NTA, Articolo 24, Sottozona D.6, area contrassegnata con il numero 2:**

***“Prescrizioni attuative per l'approvazione del PDC Convenzionato:***

- *Dimostrare le specifiche tecniche di realizzazione delle aree computate con una quota percentuale di permeabilità;*
- *Garantire l'invarianza idraulica dell'intervento;*
- *L'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno studio acustico integrativo che valuti in dettaglio l'emissione sonora delle attività previste nelle aree di carico e scarico merci, per cui si dovrà richiedere specifica valutazione ad ARPAE in fase di approvazione del PDC Convenzionato.”*

## **VARIANTE 3.3**

In relazione all'attuazione di tale previsione si richiamano le prescrizioni contenute dal parere ARPAE rilasciato per l'approvazione del Piano Particolareggiato PARERE ARPAE Prot.4324 del 30/03/2011, che dovranno essere rispettate anche nel caso di attuazione con PDC Convenzionato.

**Si prevede il recepimento di tali indicazioni attraverso la modifica delle NTA, articolo 23, Sottozona C.2, punto 7 e nella SCHEDA POU 13.1 – C.2OI Località Casette:**

***“Prescrizioni attuative da rispettare per l’approvazione del PDC Convenzionato nel Comparto C.201 Località Casette:***

- ***Dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni contenute nel PARERE ARPAE Prot.4342 del 30/03/2011.”***

#### **VARIANTE 3.4**

In relazione all’attuazione di tale previsione si richiamano le osservazioni di carattere ambientale contenute dal parere ARPAE rilasciato in sede di Varianti al PP del Comparto C.2G, del 2016 e 2019, che dovranno essere rispettate anche nel caso di attuazione con PDC Convenzionato.

**Si prevede il recepimento di tali indicazioni attraverso la modifica delle NTA, articolo 23, Sottozona C.2, punto 7 e nella SCHEDA POU 7 – C.2G via Rebecchi:**

***“Prescrizioni attuative da rispettare per l’approvazione del PDC Convenzionato nel Comparto C2.IG:***

- ***Dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni contenute nei PARERI ARPAE prot. n°0014162/2016 del 05/07/2016, prot. n°0018506/2016 del 08/09/2016 e prot. n°0018744/2019 del 02/09/2019.”***

#### **VARIANTE 3.6**

##### Campi elettromagnetici

Oltre al già previsto richiamo dell’art.12.17 delle NTA del PRG si chiede di inserire nella Scheda di POU che in fase di intervento urbanistico preventivo è necessario richiedere il parere dell’Ente gestore della linea MT per riportare le definitive DPA della linea MT.

**Si prevede il recepimento di tali indicazioni attraverso la modifica delle NTA, articolo 22, Sottozona B.7, numero 8:**

***“L’approvazione di PDC convenzionato è subordinata alla preventiva richiesta del parere dell’Ente gestore della linea MT al fine di recepire le definitive DPA, all’interno delle quali non devono essere collocati usi che prevedano la permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere.”***

#### **VARIANTE 4 – Varianti normative**

Nel merito dell’inserimento nella disciplina delle NTA della possibilità di installazione dei Dehors, articolo 8 quater, e della modifica dell’articolo 8 ter, l’ARPAE consiglia di definire, gli orari di utilizzo al fine di non generare rumorosità derivanti dalla loro fruizione, che potranno essere definiti anche in altri Regolamenti comunali.

**A riguardo, si ritiene utile riportare gli orari di utilizzo di tali strutture in un apposito Regolamento comunale, non di carattere urbanistico, da elaborare preventivamente alle autorizzazioni all’installazione dei dehors**

## 4 - Parere AUSL

---

Rispetto ai contenuti della Variante n.1/2019 si formula un sostanziale parere favorevole a fronte di osservazioni e considerazioni articolate per specifica variante, per cui si chiede di recepire in sede di attuazione sia con POU che con PDC convenzionato.

### VARIANTE 1

Il parere si esprime nel merito alla criticità idraulica richiamando il principio di invarianza idraulica già recepito in relazione ai pareri espressi da Consorzio di Bonifica di Burana e ARPAE, in più si sofferma sulla possibilità di recupero delle acque piovane provenienti dalla copertura degli edifici per il loro riutilizzo a scopi meno pregiati. Pone inoltre l'attenzione al rischio alluvioni e alla necessità di attivare le misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e strutture esposte già richiamato nella Relazione della Variante.

In analogia al parere espresso da ARPAE evidenzia la necessità in fase attuativa di un approfondimento delle analisi acustiche in relazione ai 50 metri di distanza degli edifici dalla SP 255 e della vicinanza con gli impianti sportivi.

**Oltre a quanto già precedentemente integrato in merito agli altri pareri si prevede di inserire attraverso la modifica delle NTA, articolo 23, Sottozona C.2, punto 9 e della SCHEDA POU 12.5 – C.2Z Zona Sportiva, quanto a seguito specificato:**

***“Prescrizioni attuative per l’approvazione del Piano particolareggiato:***

- ***I nuovi interventi dovranno prevedere il recupero delle acque piovane delle coperture e il loro riutilizzo”***

### VARIANTE 2

Il parere, in analogia al parere espresso da ARPAE, evidenzia la necessità in fase attuativa di un approfondimento delle analisi acustiche relativamente alla zona di carico e scarico merci, l'inserimento di tale richiesta è stata inserita nelle NTA.

Si sollevano, inoltre, perplessità in relazione alla previsione dell'accesso secondario da via Montefiorino che confina con una zona a prevalente destinazione residenziale.

In merito si evidenzia che tale opportunità di accedere all'area vuole maggiormente connettere la zona commerciale con gli abitanti del quartiere, diminuendo la percorrenza necessaria per il suo raggiungimento.

### VARIANTE 3.3

Il parere si esprime nel merito alla criticità idraulica richiamando il principio di invarianza idraulica già recepito in relazione ai pareri espressi da Consorzio di Bonifica di Burana e ARPAE, in più si sofferma sulla possibilità di recupero delle acque piovane provenienti dalla copertura degli edifici per il loro riutilizzo a scopi meno pregiati.

**Oltre a quanto già precedentemente integrato in merito agli altri pareri si prevede di inserire attraverso la modifica delle NTA, articolo 23, Sottozona C.2, punto 7 e della SCHEDA POU 13.1 – C.2O1 Casette, quanto a seguito specificato:**

***“Prescrizioni per l’attuazione del Piano particolareggiato:***

- *I nuovi interventi dovranno prevedere il recupero delle acque piovane delle coperture e il loro riutilizzo”*

### **VARIANTE 3.6**

Il parere si esprime nel merito alla criticità idraulica richiamando il principio di invarianza idraulica già recepito in relazione ai pareri espressi da Consorzio di Bonifica di Burana e ARPAE, oltre ad affrontare il tema del rischio di alluvioni. A riguardo si richiedono, in fase attuativa, misure volte alla riduzione del rischio di alluvioni che sono già state previste dalle relazioni allegate alla variante.

Si evidenziano, inoltre, le questioni legate al tema dei Campi Elettromagnetici già richieste anche dal parere ARPAE.

Si precisa, inoltre, di considerare in fase attuativa la realizzazione di percorsi ciclo pedonali volti a favorire la mobilità dolce e che consentano un collegamento dei nuovi edifici con il tessuto urbano.

## **5 - Parere PROVINCIA DI MODENA**

### **OSSERVAZIONI ai sensi dell'Art.41 della LR 20/2000**

La Provincia di Modena ha espresso parere sulla variante specifica VAR.1 / 2019 nel merito della conformità alla pianificazione urbanistica, sollevando un'osservazione relativamente alla **VARIANTE 3.6**, in particolare con riferimento alla presenza di un PALEODOSSO di accertato interesse e disciplinato all'Art.23 A del PTCP.

L'osservazione richiede che siano specificate le prescrizioni da rispettare in sede attuativa previste dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

**Si prevede il recepimento di tali indicazioni attraverso la modifica delle NTA, articolo 22, Sottozona B.7, numero 8:**

*“In relazione agli indirizzi di cui all'articolo 23 A comma 4 del PTCP 2009, la pianificazione comunale deve avere particolare attenzione ad orientare l'eventuale nuova edificazione in modo da preservare:*

- *da ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo, i tratti esterni al tessuto edificato esistente;*
- *l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti prevedendo le nuove edificazioni preferibilmente all'interno delle aree già insediate o in stretta contiguità con esse;*
- *le aree di eventuale concentrazione di materiali archeologici testimonianti l'occupazione antropica dei territori di pianura;*
- *l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.*

*Sono ammissibili, fermo restando gli interventi consentiti nelle zone agricole, nuove previsioni urbanistiche relative ad ambiti urbani consolidati e ad ambiti di nuovo insediamento. [...]. La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprende l'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene”.*

## **PARERE GEOLOGICO GEOTECNICO E SISMICO ai sensi della LR 19/2008**

Nel merito delle specifiche relazione geologiche e sismiche presentate in sede di adozione la Provincia esprime un parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI e con la condizione che a tali prescrizioni ci si dovrà adeguare preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi.

Si provvede ad integrare i contenuti delle arre oggetto delle varianti, all'interno delle NTA e nelle Schede dei POU al fine di garantire l'adeguamento richiesto nella fase di rilascio dei titoli abilitativi.

### **VARIANTE 1**

**Si prevede il recepimento di tali indicazioni attraverso la modifica dell'articolo 23, Sottozona C.2, punto 9 e della SCHEDA POU 12.5 – C.2 Z - Zona Sportiva, con l'inserimento di quanto a seguito specificato:**

***“ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - Si prescrive che in fase di progettazione esecutiva siano eseguite specifiche indagini in corrispondenza dei singoli fabbricati e siano verificati e approfonditi i fattori di rischio di liquefazione e di cedimenti post sismici.”***

### **VARIANTE 2**

Nella relazione geologica non sono presentati gli approfondimenti riguardanti la stima dei cedimenti post-sismici attesi come richiesti dallo studio di Microzonazione Sismica comunale recepito nel P.R.G. Con D.C.C. n. 73 del 27/10/2016.

**Si prevede il recepimento di tali indicazioni attraverso la modifica delle NTA, articolo 24, Sottozona D.6, area contrassegnata con il numero 2:**

***“ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - Si prescrive che in fase di progettazione esecutiva siano eseguite eventuali nuove specifiche indagini ed analisi e siano verificati ed approfonditi i fattori di rischio di cedimenti post sismici.”***

### **VARIANTE 3.3**

Considerato che la relazione presentata nella presente Variante PRG è stata redatta nell'anno 2011 si prescrive, in fase esecutiva, di effettuare ulteriori indagini sismiche per la definizione del profilo Vs e di utilizzare metodi maggiormente consolidati e ritenuti più affidabili (es. MASW, Rifrazione in onde S o misure dirette di Vs).

La relazione geologica esegue solamente un approfondimento di II livello nel quale sono indicati i fattori di amplificazione del moto sismico ricavati mediante l'uso delle tabelle contenute nella DAL 122/2007. Tale approccio, che tra l'altro risulta ad oggi superato dalla DGR 2193/2015, non è sufficiente per descrivere le caratteristiche di amplificazione del moto sismico in superficie e gli effetti attesi in termini di potenziale liquefazione e cedimenti differenziali.

Nella relazione geologica non sono presentati gli approfondimenti riguardanti la stima del potenziale di liquefazione e dei cedimenti post-sismici attesi come richiesti dallo studio di Microzonazione Sismica comunale recepito nel P.R.G. Con D.C.C. n. 73 del 27/10/2016.

**Si prevede di inserire attraverso la modifica delle NTA, articolo 23, Sottozona C.2, punto 7 e della SCHEDA POU 13.1 – C.201 Casette, quanto a seguito specificato:**

***“ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - Si prescrive che in fase di progettazione esecutiva siano eseguite eventuali nuove specifiche indagini ed analisi e siano verificati ed approfonditi i fattori di rischio liquefazione e di cedimenti differenziali in seguito ad un'analisi di risposta sismica locale (RSL).”***

### **VARIANTE 3.6**

La relazione geologica non esegue un'analisi di RSL e le verifiche presentate sul rischio liquefazione e cedimenti attesi si rifanno a fattori di amplificazione desunti dalle tabelle della DGR 2193/2015.

**Si prevede di inserire attraverso la modifica delle NTA, articolo 22, Sottozona B.7, numero 8, quanto a seguito specificato:**

***“ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI - Considerato che le verifiche eseguite evidenziano un IPL pari a 1,7÷2 e cedimenti nell'ordine di diversi centimetri, si prescrive di riverificare, nella successiva fase esecutiva, i risultati presentati alla luce dei valori di amplificazione ricavati dall'analisi RSL.”***

### **PARERE TECNICO IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'Art.5 LR 20/2000 e ss.mm e ii. E LR 9/2008 (D.lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n.4/2008)**

In merito al parere relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, la Provincia di Modena richiama i contenuti del parere espresso da ARPAE in data 9/10/2019 prot.155046 e, al fine di garantire la sostenibilità e la misurabilità delle previsioni oggetto della VARANTE 1/2019, richiede il recepimento delle prescrizioni ivi contenute.

**A riguardo si conferma che i contenuti prescrittivi del citato parere ARPAE saranno integralmente recepiti all'interno delle disposizioni normative della Variante 1/2019, come puntualmente articolato al precedente punto 3.**

### **NOTE relative agli elaborati modificati in sede di controdeduzione in relazione all'accoglimento di OSSERVAZIONI e PARERI**

---

**Sono coerentemente modificati a seguito di quanto controdedotto rispetto alle osservazioni pervenute ed ai pareri degli Enti i seguenti Elaborati della Variante 1/2019:**

- Relazione illustrativa - Tabella Dimensionamento
- Scheda 3.2 Villa Emma
- Scheda 3.9
- POU n.2 – C.2B S. Anselmo
- Stralcio delle NTA

**In relazione alla modifica del perimetro del comparto C.2B S. Anselmo, per l'inserimento di una maggiore superficie di standard, si prevede anche la modifica degli elaborati della Classificazione Acustica approvati contestualmente alla Variante 1/2019.**