



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 2014

AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41
della L.R. 20/2000

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione con DCC n.

Progettista:

ing. Roberto Farina
OIKOS RICERCHE SRL



Il Sindaco

Pier Paolo Borsari

Ing. Antonella Barbara Munari
(Responsabile del Procedimento)

COMUNE DI NONANTOLA

VARIANTE 2014

AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett.b della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.
(rif. art. 15 della L.R. n. 47/1978)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Il Comune di Nonantola è dotato di Piano Regolatore Generale ai sensi del combinato disposto della L.R. 4//1978 e dell'art.41 della L.R. 20/2000.

Il Comune ha in corso l'elaborazione del PSC e del RUE ai sensi degli artt. 28 e 29 della L.R. 20/2000.

A distanza di otto mesi dall'approvazione dell'ultima Variante specifica al PRG vigente si pone oggi la necessità di apportare alcune modifiche volte:

- a superare le incoerenze normative dovute all'entrata in vigore della nuova Legge Regionale n.15 del 30.07.2013
- a correggere alcuni errori materiali riscontrati, sia di tipo normativo che cartografico,
- ad apportare alcune modifiche cartografiche e normative di tipo puntuale nell'ottica di facilitare la riqualificazione/sostituzione del tessuto urbano consolidato e il migliore assetto e sviluppo socioeconomico del territorio rurale
- a migliorare ed integrare le disposizioni normative sulla base delle problematiche applicative riscontrate dagli uffici ed evidenziate dai tecnici liberi professionisti.
- ad apportare alcune modifiche cartografiche coerenti con il quadro degli obiettivi sopra definiti.

Costituiscono elaborati della Variante 2014 al PRG:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione - testo comparato
- Stralci cartografici PRG - vigente e variante
- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

CONTENUTI TECNICI DELLA VARIANTE

La presente Variante al PRG ha pertanto i seguenti contenuti riportati brevemente per punti, distinguendo le variazioni cartografiche da quelle normative.

A. Variazioni normative

1. Con l'entrata in vigore della L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" si rende necessario adeguare alle nuove disposizioni il PRG. Tale adeguamento, conseguente all'entrata in vigore di norme sovraordinate, non costituisce di per sé variante al PRG, ma è opportuno che le Norme del PRG e del REC siano scritte in forma integrata.

E' inoltre necessario l'allineamento del REC agli atti di coordinamento regionali (interventi edilizi, competenze della Commissione Qualità e Paesaggio, ecc.).

In dettaglio:

Definizioni

- Introduzione delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi come da Legge regionale 15/2013.

Le definizioni devono essere uniformate a quelle dell'Atto di indirizzo e coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia - D.A.L. Emilia-Romagna n.279/2010. Nel documento allegato alla delibera (allegato "Nuove definizioni") sono riportate le definizioni che sostituiscono quelle analoghe del vigente PRG; le definizioni non presenti nell'atto di coordinamento di cui sopra restano in vigore così come formulate nel vigente PRG.

(rif.to: artt. 2, 6, 7 delle NTA del PRG)

Modifiche conseguenti alla nuova definizione dell'intervento di Ristrutturazione Edilizia introdotta dalla L.R. 15/2013

"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 od 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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e

infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso".

- Limitazioni alle modalità di intervento di ristrutturazione edilizia: non si ammettono la demolizione e ricostruzione né modifiche della sagoma e del volume negli edifici nei centri storici; anche in territorio rurale si deve mantenere la sagoma, fatte salve possibilità di adeguamento del coperto e, per gli edifici non storici in corti rurali, demolizione e piccoli spostamenti per migliorare l'assetto

(rif.to: art. 2 comma 3 delle NTA del PRG)

Disciplina dei PUA vigenti e in corso di approvazione in conseguenza dell'approvazione della L.R. 15/2013

- Nei PUA approvati (convenzionati e no) si applicano le nuove definizioni di SU ed Sa, si conservano le quantità di SU ed anche di Sa (senza limitazioni rispetto alla SU)

In caso di PUA con disciplina di dettaglio, restano in vigore le scelte definite dal PUA, mentre variazioni essenziali (art. 41bis della L.15/2013) sono assoggettate al rispetto della L.R. 15/2013

(rif.to: nuovo art. 23 bis delle NTA del PRG)

Norme per promuovere la qualità degli interventi edilizi e la sicurezza delle costruzioni

- Incentivazione degli interventi edilizi per l'adeguamento (antisismico, funzionale, energetico, architettonico-distributivo) dell'edilizia esistente: la nuova norma introdotta dalla Variante prevede che la somma delle superfici legittimate esistenti (SU + Sa) possa essere confermata, modificando i rapporti tra SU ed Sa, entro i limiti definiti dal PRG (Sa minima)

(rif.to: nuovo art. 8 bis e art. 22 delle NTA del PRG)

- Introduzione di dotazioni minime e massime di Sa in rapporto alla SU, sia negli interventi diretti che nei piani particolareggiati ancora da approvare (i valori massimi variano dal 65% all'80% passando da edifici residenziali plurifamiliari, a edifici uni- e bifamiliari) – I valori minimi devono essere tali da prevedere almeno la realizzazione di una cantina e di un'autorimessa coperta per alloggio.

(rif.to: nuovo art. 8 bis e art. 22 delle NTA del PRG)

- Demolizione e ricostruzione di fabbricati in situazione di pericolosità: è disciplinata la modalità di demolizione e ricostruzione di edifici non soggetti a

vincolo di conservazione, localizzati in situazioni di pericolosità (fasce di rispetto stradale, aree esondabili, ecc.)

(rif.to: nuovo art. 2 bis delle NTA del PRG)

- Edifici e complessi edilizi allo stato di rudere: sono definiti e disciplinati il campo di applicazione e le modalità di intervento di edifici allo stato di rudere

(rif.to: art. 27 nuovo comma 7 delle NTA del PRG)

- Disciplina degli arredi da giardino: la Variante definisce lo stato normativo e le modalità di intervento per l'installazione di elementi arredo o di servizio nelle aree a verde privato, al fine di garantire tale possibilità entro un quadro qualitativo adeguato.

(rif.to: nuovo art. 8 ter delle NTA del PRG)

- Limitazioni all'ampliamento di fabbricati rurali ai casi di edifici abitativi di dimensione inadeguata rispetto a quella di un alloggio moderno.

(rif.to: nuovo art. 26 bis delle NTA del PRG)

Norme su procedimenti finalizzate a migliorare la qualità insediativa

- Condizione da porre agli interventi diretti: Introduzione del permesso di costruire convenzionato nei casi di:

- intervento diretto per usi in prevalenza residenziali: intervento contestuale su due lotti contigui oppure intervento su un lotto con SF > 2.000 mq.
- intervento diretto per usi in prevalenza produttivi: intervento contestuale su due lotti contigui oppure intervento su un lotto con SF > 3.000 mq.

(rif.to: nuovi commi 6.2 e 6.3 art. 13 delle NTA del PRG)

- Definizione dei casi di monetizzazione, ai sensi della normativa vigente (art. A-26 c. 7-10 L.R. 20/2000).

(rif.to: nuovo art. 11 bis delle NTA del PRG)

B. Variazioni cartografiche

(cfr. l'elaborato "Stralci cartografici PRG - vigente e variante")

- a. **Zona per attrezzature pubbliche di servizio (Verde).** Casette, via di mezzo, via San Luigi, eliminazione percorso di collegamento tra via di Mezzo e via San Luigi, percorso non più necessario a fronte dell'intervento della Provincia di Modena in via San Luigi (opere complementari al progetto della tangenziale di Nonantola).
FG 43 MAP 21, 22, trasformazione da verde a B1 come zona contermina
- b. **B1 Limite vincolo corso acqua,** via San Luigi modifica tracciato limite corso d'acqua da D.Lgs 42/2004 a salvaguardia degli edifici preesistenti da Galasso, errore cartografico da correggere
FG 43 MAP 18, FG 32 MAP 850, 851
- c. **B2** area da riconfigurare a fronte della modifica sottopasso tangenziale in via di Mezzo, che comporta sottrazione di SF alla zona B2; si estende la SF a parità di SU 1233 mq circa) istanza prot. 19409/2013
corrispondente modifica normativa: art. 22 scheda zona B2.2
- d. **E3.2a** variante PRG recepimento accordo con i privati approvato, accordo compensativo per acquisizione terreno al patrimonio pubblico per nuova attrezzatura scolastica, trasformazione zona agricola in zona per attrezzature pubbliche di servizio (con attrezzatura scolastica e strade), e in zona b7 scheda 6 (fg 56 map 53, 420) con attribuzione SC 750 mq + 10 mq a compensazione maggiore cessione (SC 750 MQ non a bilancio, si riconosce trasformazione superficie esistente immobili agricoli al civile)
corrispondente modifica normativa: art. 22 scheda zona B7.6
- e. **3.2a** variante prg recepimento accordo compensativo per edifici impattati da tangenziale, delocalizzazione fabbricati agricoli impattati FG. 49 MAP. 245 e 244 SUB 6 a parità di volume/superficie, L.R. 38/1998, trasformazione area cortiliva FG. 49 map 244, 6 171 parte in zona B2 (SU = 230 mq) accordo approvato in Giunta comunale il 28/03/2014
corrispondente modifica normativa: art. 22 scheda zona B7.7
- f. **E3.2a** Redù, via chiesa di Redù, richiesta trasformazione area agricola in area residenziale, contigua a lotti B1 esistenti, vicino al depuratore, ISTANZA 2009, proposta di estensione della SF a parità di SU, difficile individuare Su esistente i rapporto alla Sf per frammentarietà delle proprietà, coinvolti FG 73 MAP 23P, 201P, 202P, 203P,
corrispondente modifica normativa: art. 22 ultimo comma zona B2.2

- g. D4/E2** Nuova Individuazione area distributore carburante: revisione zona D4 attualmente individuata all'interno del corridoio della tangenziale di Nonantola, da ricollocare l'area D4 in terreno a nord del tracciato di proprietà dei soggetti interessati FG. 49 MAP. 253 parte, 323 parte, (da PRG vigente ST 3500 mq circa con indice 0.5, SU 1700), riviste nelle NTA le destinazioni previste nella sottozona per consentire la realizzazione di stazione moderna con vendita prodotti rivolti al veicolo e alla persona (lavaggio, bar edicola, officina)
corrispondente modifica normativa: art. 24 scheda zona B4.1