



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

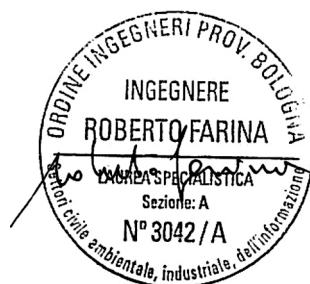
**RAPPORTO PRELIMINARE**

**PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

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)

**RAPPORTO PRELIMINARE**

**PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**



## **RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

### **Stato della pianificazione**

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.

### **Obiettivi e contenuti della Variante 2014 al PRG**

La necessità di apportare alcune modifiche è finalizzata:

*a) a superare le incoerenze normative dovute all'entrata in vigore della nuova Legge Regionale n.15 del 30.07.2013*

*b) a correggere alcuni errori materiali riscontrati, sia di tipo normativo che cartografico*

*c) 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*

*d) a migliorare ed integrare le disposizioni normative sulla base delle problematiche applicative riscontrate dagli uffici ed evidenziate dai tecnici liberi professionisti.*

*e) ad apportare alcune modifiche cartografiche coerenti con il quadro degli obiettivi sopra definiti.*

### **Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante**

---

I contenuti di cui ai punti a), b), c) non hanno evidentemente alcuna influenza sugli aspetti ambientali, in quanto riguardano l'introduzione di procedure e definizioni di parametri urbanistici ed edilizi, correggono errori materiali, perfezionano dettagli normativi.

Sui contenuti del punto d) ed e) ci si sofferma invece in questa sede in quanto si tratta di tre modifiche al PRG connotate da specifici contenuti urbanistici e che producono effetti sul territorio e sull'ambiente.

## CONTENUTI DELLA VARIANTE CHE HANNO CONSEGUENZE SUL CARICO URBANISTICO E L'ASSETTO TERRITORIALE

### VARIAZIONI NORMATIVE

---

**1.** 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)

#### **Valutazioni**

La modifica introdotta dalla Variante ha lo scopo di garantire la conservazione degli edifici di interesse storico-culturale e testimoniale, anche quando le condizioni di conservazione hanno richiesto l'assegnazione della categoria di intervento delle ristrutturazione edilizia.

Si tratta di una disposizione normativa che non produce effetti sul sistema ambientale, se non in termini di migliore tutela del sistema insediativo storico.

**2.** 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)

#### **Valutazioni**

La modifica introdotta dalla Variante ha lo scopo di incentivare gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, rendendo possibile – nei limiti stabiliti dalla variante stessa in termini di disponibilità di superfici accessorie – una rigenerazione dell'organismo edilizio anche attraverso l'eventuale trasformazione di parte della superficie accessoria esistente in superficie utile.

La norma dovrebbe produrre la convenienza ad interventi di adeguamento, migliorando le condizioni di sicurezza e vivibilità, a parità di superfici costruite. Si ritiene possibile che la norma incentivi implicitamente anche l'emersione di una quota di "sommerso" che, a causa dei previgenti disposti normativi, rendeva particolarmente favorevole la realizzazione di superfici accessorie (non conteggiate in alcun modo a fini urbanistici dal PRG) in realtà utilizzate in parte come spazi utili. Tale riabilitazione del patrimonio edilizio ed "emersione" avrà conseguenze anche sulle dotazioni (parcheggi pertinenziali, fiscalità connessa all'incremento di SU).

In conclusione, si valuta che la disposizione normativa possa produrre effetti positivi sul sistema ambientale e territoriale.

**3.** Introduzione di dotazioni minime e massime di Sa in rapporto alla SU, sia negli interventi diretti che nei piani particolareggiati ancora da approvare  
(*rif.to: nuovo art. 8 bis e art. 22 delle NTA del PRG*)

#### **Valutazioni**

Il PRG vigente non pone alcun limite alle superfici accessorie realizzabili a parità di Su assegnata ad un'area edificabile. Ciò ha prodotto evidenti scompensi, a cui si accenna anche al punto precedente.

La norma assegna valori massimi di Sa, variabili tra il 65% e l'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.

La norma avrà un evidente effetto di contenimento dei volumi edificati e delle superfici realizzate e probabilmente di quelle impermeabilizzate.

Si valuta quindi che la disposizione normativa possa produrre effetti positivi sul sistema ambientale e territoriale.

**4.** 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*)

#### **Valutazioni**

La possibilità di demolizione e ricostruzione consente di eliminare progressivamente situazioni di pericolosità connesse alla presenza di persone e attività in aree a rischio.

Si tratta evidentemente di una disposizione normativa direttamente finalizzata al miglioramento delle condizioni ambientali e della sicurezza del territorio.

**5.** 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*)

#### **Valutazioni**

Si tratta di edifici che presentano parti strutturali crollate e parti strutturali ammalorate, ma ancora evidenti. La norma chiarisce infatti che non può essere considerato rudere la sola presenza delle fondazioni al suolo, a meno che una documentazione fotografica e cartografica documenti con certezza l'esistenza dell'edificio e le sue caratteristiche in

epoca contemporanea (dopo il 1945). La condizione di “rudere” deve essere dimostrata al momento dell’intervento.

Per i ruderi che hanno evidenza storica (il cui sedime è presente nelle cartografie catastali alla base delle indagini) il PRG ammette interventi di ricostruzione volti a salvaguardare da ulteriori crolli parti di nuclei rurali e centri storici e sistemi insediativi storici, e finalizzati a contrastare la perdita identitaria e culturale. Le stesse disposizioni sono applicabili ad edifici storici che a seguito di eventi successivi all’adozione della Variante 2014 al PRG si trovino nelle stesse condizioni di rudere

Nel territorio rurale l’intervento di restauro dei beni storici allo stato di rudere è limitato ai soli beni accessibili direttamente da viabilità carrabile e direttamente collegabile alle reti, situati in ambiti non soggetti a tutele di tipo ambientale nei quali sia interdetta la nuova edificazione.

Si tratta di una disposizione normativa che non produce effetti sul sistema ambientale, se non in termini di migliore tutela del sistema insediativo storico, in quanto evita la possibilità di “ricostruzioni” non adeguatamente documentate, e tutela l’identità del territorio attraverso la possibilità di intervento di recupero su basi tecnicamente documentate.

**6.** 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)*

### **Valutazioni**

Le disposizioni contenute nell’art. 8 ter disciplinano una molteplicità di situazioni oggi non normate, allo scopo di eliminare contenziosi e incertezza interpretative, e di garantire a molti micro interventi diffusi sul territorio livelli adeguati di qualità, di decoro e di compatibilità ambientale.

La norma distingue:

l’installazione di pergolati o ‘gazebo’, esclusivamente costituiti da struttura leggera, che costituiscono elementi rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, e ne definisce le caratteristiche dimensionali e strutturali.

- cassette per ricovero attrezzi da giardino in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, definendone le caratteristiche nel rispetto delle seguenti caratteristiche (altezza massima non superiore a m. 2,40 in gronda, superficie coperta non superiore a mq. 8, ecc.);

- i criteri di posizionamento dei manufatti, nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse

- l’esigenza di autorizzazione paesaggistica in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nel PRG.

Anche in questo caso si valuta che la disposizione normativa non produce effetti negativi sul sistema ambientale, ma disciplina una materia di difficile gestione fissando criteri di sostenibilità che dovrebbero garantire un miglioramento della qualità degli



spazi privati di pertinenza delle abitazioni e dei complessi edilizi in territorio urbanizzato e nel territorio rurale.

**7.** 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)*

#### **Valutazioni**

La norma limita le possibilità di ampliamento ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno. Tale dimensione è viene fissata, ai fini della presente norma, in un massimo di 60 mq. di Su, alla quale possono aggiungersi 10 mq per cantina e deposito attrezzi. I posti auto pertinenziali sono realizzati all'aperto. È ammesso inoltre l'adeguamento dell'altezza ai valori minimi prescritti.

La norma introduce nel PRG una disposizione conforme all'art. A-21 lett.d della L.R. 2072000, che limita la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti a quelli necessari a realizzare un'unica unità immobiliare, e all'art. 75 del PTCP.

La conseguenza della norma è evidentemente il contenimento della diffusione insediativi alle esigenze riscontrabili di adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

**8.** 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)*

#### **Valutazioni**

Si tratta di una norma con specifiche finalità di verifica, in sede di rilascio del permesso di costruire, delle condizioni ambientali di contesto, della sostenibilità infrastrutturale (reti tecnologiche, viabilità) e del disegno urbanistico-edilizio complessivo, attraverso uno strumento – il permesso di costruire convenzionato – che consente appunto di valutare questi aspetti e di assumere decisioni conseguenti applicando adeguate misure di adeguamento.

La norma, che si applica in modo generalizzato a interventi residenziali e produttivi di una certa consistenza, garantisce forme di verifica di merito nella gestione del territorio anche sotto il profilo ambientale.

**9.** 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)*

#### **Valutazioni**

Il recepimento nel PRG dei criteri fissati dalla Legge 20/2000 per i casi di monetizzazione rappresenta uno strumento per il comune per indirizzare le scelte in

materia ad una maggiore efficacia sotto il profilo dei servizi offerti, della qualità urbanistica e della sostenibilità ambientale.

## **B. VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

(cfr. l'elaborato "Stralci cartografici PRG vigente e modificato dalla Variante adottata")

**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).

### **Valutazioni**

Eliminazione di un vincolo preordinato all'esproprio non più necessario. Nessuna conseguenza ambientale.

**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

### **Valutazione**

Rettifica di un errore materiale di perimetrazione del vincolo. Nessuna conseguenza ambientale.

**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)  
corrispondente modifica normativa: art. 22 scheda zona B2.2

### **Valutazioni**

Per mitigare una situazione critica indotta dall'infrastruttura, si estende di un lotto la SF senza incremento di SU. Conseguenze ambientali positive.

**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. si riconosce trasformazione superficie esistente immobili agricoli al civile) corrispondente modifica normativa: art. 22 scheda zona B7.6

### **Valutazioni**

Acquisizione dell'area per la realizzazione del nuovo polo per l'infanzia (le due strutture esistenti sono inadeguate per danni del sisma e per il contesto ambientale). La

dimensione dell'intervento (circa 11.000 mq., di cui 3.600 come nuova zona B in un'area adiacente ad aree urbanizzate e a sua volta già insediata con fabbricati agricoli) è contenuta, e comunque la variante presenta un esito sostenibile sul piano ambientale e largamente positivo dal punto di vista del bilancio territoriale.

**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

#### **Valutazioni**

Piccolo intervento compensativo di danno ambientale; l'area agricola – che resta tale – è già insediata.

**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, modifica corrispondente modifica normativa: art. 22 ultimo comma zona B2.2

#### **Valutazioni**

Piccolo intervento compensativo di danno ambientale; l'area agricola – che resta tale – è già insediata. Pressoché nulli gli effetti ambientali e territoriali connessi.

**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

#### **Valutazioni**

Individuazione di una localizzazione corretta per la previsione del distributore di carburanti, e modifica normativa per introdurre usi complementari idonei a fornire un servizio di maggior qualità. Nessuna conseguenza rispetto alla situazione vigente.