

# Comune di NONANTOLA



## **PUG** **PIANO URBANISTICO GENERALE**

---

assunto con Del. G.C. n. 104 del 29/06/2023

### **CONTRODEDUZIONI**

---

alle OSSERVAZIONI

#### **CONTRODEDUZIONI**

a cura del Progettista del PUG  
Architetto Carla Ferrari

con il contributo di: Avv. Lorenzo Minganti, Dott. Geol. Valeriano Franchi, Dott.ssa Geol. Stefania Asti, Ivan Passuti, Airis Srl (Ing. Irene Bugamelli e Ing. Gildo Tomassetti), Dott. Roberto Odorici, Dott. Agr. Andrea di Paolo, in coerenza con la comunicazione da parte della G.C. del 16.11.2023 pec n. reg. 0027812 del 17.11.2023

## ELENCO OSSERVAZIONI ED ESITI CONTRODEDUZIONI

Per le osservazioni che richiamano altre osservazioni o per le osservazioni presentate o protocollate due volte, non vi è una specifica controdeduzione, considerato che il rinvio non dà luogo a un ulteriore quesito o proposta e che la doppia protocollazione duplicherebbe inutilmente l'esito.

A tali osservazioni è quindi stata comunque assegnata la numerazione progressiva ma non è stato indicato un esito, riportando solo una sigla identificativa della fattispecie (NC)

N. OSS.	PROT.	OSSERVANTE	ESITO
1	19334	AS RETI GAS	CONTRIBUTO ENTE
2	20271	BERSANI VANIS	RESPINTA
3	21702	SAPORITA FABRIZIO GB Ricambi Spa	RESPINTA
4	22151	LIPPARINI LORENZO	PARZIALMENTE ACCOLTA
5	22630	TURRINI VITTORIO	PARZIALMENTE ACCOLTA
6	23294	MARCHESINI FRANCESCA	PARZIALMENTE ACCOLTA
7	23371	Arch. DE PIETRI GIORGIO / Arch. TURRINI FABIO	PARZIALMENTE ACCOLTA
8	23397	SAPORITA FABRIZIO GB Ricambi Spa – Comparto D.2 GB	RESPINTA
9	23474	GEOM. DAVOLI ENRICO	PARZIALMENTE ACCOLTA
10	23475	BASTICO MARIANGELA	PARZIALMENTE ACCOLTA
11	23477	MOGLIA GIOVANNI GIONATA MASSIMILIANO	RESPINTA
12	23479	NORA CLAUDIA	RESPINTA
13	23481	NORA LORENA	NC
14	23541	BERTOCCHI LIDIA	ACCOLTA
15	23599	ZACCANTI OLVER	ACCOLTA
16	23602	ZACCANTI OLVER	PARZIALMENTE ACCOLTA
17	23603	ZACCANTI OLVER	NC
18	23605	MONELLI MATTEO	RESPINTA
19	23606	MONELLI MATTEO	RESPINTA
20	23607	MONELLI MATTEO	PARZIALMENTE ACCOLTA
21	23609	MONELLI MATTEO	PARZIALMENTE ACCOLTA
22	23611	REGGIANI ALBERTO Presidente Partecipanza Agraria	ACCOLTA
23	23619	CAVAZZA MORENO	PARZIALMENTE ACCOLTA
24	23637	SERAFINI GIOVANNI	ACCOLTA
25	23645	FERRARI CARLA - PROGETTISTA PUG	ACCOLTA
26	23651	MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI	RESPINTA
27	23652	MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI	RESPINTA
28	23653	MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI	RESPINTA
29	23654	MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI	RESPINTA
30	23656	MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI	PARZIALMENTE ACCOLTA
31	23658	MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI	RESPINTA
32	23659	MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI	PARZIALMENTE ACCOLTA
33	23660	MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI	PARZIALMENTE ACCOLTA

34	23661	MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI	PARZIALMENTE ACCOLTA	
35	23664	MAURIZIA MALAGOLI, in qualità di vicesegretaria del Circolo PD di Nonantola	ACCOLTA	
36	23694	Geom. GIANLUIGI MASETTI Resp. Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola  Osservazione articolata in più punti, conseguentemente controdedotta in più punti	<b>n. int.</b>	
			<b>ESITO</b>	
			1	RESPINTA
			2	RESPINTA
			3	PARZIALMENTE ACCOLTA
			4	RESPINTA
			5	RESPINTA
			6	ACCOLTA
			7	RESPINTA
			8	RESPINTA
			9	RESPINTA
			10	RESPINTA
			11	RESPINTA
			12	RESPINTA
			13	RESPINTA
			14	RESPINTA
			15	RESPINTA
			16	RESPINTA
			17	PARZIALMENTE ACCOLTA
			18	RESPINTA
			19	RESPINTA
			20	RESPINTA
			21	RESPINTA
			22	RESPINTA
			23	ACCOLTA
			24	RESPINTA
			25	RESPINTA
			26	RESPINTA
			27	RESPINTA
			28	RESPINTA
			29	RESPINTA
			30	PARZIALMENTE ACCOLTA
			31	RESPINTA
			32	RESPINTA
			33	PARZIALMENTE ACCOLTA
			34	PARZIALMENTE ACCOLTA
			35	PARZIALMENTE ACCOLTA
			36	PARZIALMENTE ACCOLTA
			37	PARZIALMENTE ACCOLTA
38	ACCOLTA			
39	ACCOLTA			

			40	RESPINTA
			41	RESPINTA
			42	RESPINTA
			43	RESPINTA
			44	RESPINTA
			45	RESPINTA
			46	RESPINTA
			47	RESPINTA
			48	ACCOLTA
			49	RESPINTA
			50	RESPINTA
			51	RESPINTA
			52	PARZIALMENTE ACCOLTA
			53	PARZIALMENTE ACCOLTA
			54	PARZIALMENTE ACCOLTA
			55	RESPINTA
			56	RESPINTA
			57	RESPINTA
			58	RESPINTA
			59	RESPINTA
			60	RESPINTA
			61	RESPINTA
			62	NC
			63	PARZIALMENTE ACCOLTA
			64	RESPINTA
			65	PARZIALMENTE ACCOLTA
			66	RESPINTA
			67	ACCOLTA
			68	PARZIALMENTE ACCOLTA
			69	RESPINTA
			70	PARZIALMENTE ACCOLTA
			71	PARZIALMENTE ACCOLTA
			72	PARZIALMENTE ACCOLTA
			73	RESPINTA
			74	RESPINTA
			75	RESPINTA
			76	NC
			77	RESPINTA
			78	RESPINTA
			79	RESPINTA
			80	ACCOLTA
			81	RESPINTA

			82	RESPINTA
			83	RESPINTA
			84	RESPINTA
			85	RESPINTA
			86	ACCOLTA
			87	RESPINTA
			88	RESPINTA
			89	ACCOLTA
			90	ACCOLTA
			91	ACCOLTA
			92	RESPINTA
			93	RESPINTA
			94	ACCOLTA
			95	RESPINTA
			96	RESPINTA
			97	NC
			98	RESPINTA
			99	ACCOLTA
			100	ACCOLTA
			101	PARZIALMENTE ACCOLTA
			102	RESPINTA
			103	RESPINTA
			104	RESPINTA
			105	PARZIALMENTE ACCOLTA
			106	NC
			107	RESPINTA
			108	NC
			109	RESPINTA
			110	ACCOLTA
			111	ACCOLTA
			112	NC
			113	NC
			114	ACCOLTA
			115	NC
			116	NC
			117	RESPINTA
			118	PARZIALMENTE ACCOLTA
			119	RESPINTA
			120	NC
			121	RESPINTA
			122	RESPINTA
			123	RESPINTA
			124	PARZIALMENTE ACCOLTA
			125	RESPINTA

			126	RESPINTA
			127	RESPINTA
			128	RESPINTA
			129	RESPINTA
			130	ACCOLTA
			131	PARZIALMENTE ACCOLTA
			132	PARZIALMENTE ACCOLTA
			133	RESPINTA
			134	RESPINTA
			135	ACCOLTA
37	23707	Loris Mazzoli Leg. rappr. ANTICA FOMA Srl		RESPINTA
38	23708	Alberto Cigarini Leg. rappr. DOM Srl		RESPINTA
39	23709	Paolo Agazzotti Leg. rappr. IMMOBILIARE PRATI Srl		RESPINTA
40	23710	Lorenzo Zoboli Leg. rappr. SOC. AGR. SAN LORENZO S.S.		RESPINTA
41	23711	Maria Rosa Rastelli Leg. rappr. BORSARI SPA		PARZIALMENTE ACCOLTA
42	23713	Maria Rosa Rastelli Leg. rappr. BORSARI SPA		PARZIALMENTE ACCOLTA
43	23714	Luca Borsari Leg. rappr. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO S.S. DI BORSARI E. & C.		RESPINTA
44	23717	Luca Borsari Leg. rappr. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO S.S. DI BORSARI E. & C.		RESPINTA
45	23719	Luca Borsari Leg. rappr. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO Società Semplice DI BORSARI EMER. & C.		RESPINTA
46	23721	LUCA BORSARI		RESPINTA
47	23722	Maria Rosa Rastelli Leg. rappr. BORSARI SPA		RESPINTA
48	23732	Luca Borsari Leg. rappr. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO S.S. DI BORSARI E. & C.		PARZIALMENTE ACCOLTA
49	23733	Maria Rosa Rastelli Leg. rappr. BORSARI SPA		RESPINTA
50	23734	Andrea Prampolini Leg. rappr. ABITCOOP Cooperativa di abitazione (presentata da studio Avv. Orienti)		RESPINTA
51	23737	Luca Borsari Leg. rappr. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO S.S.		ACCOLTA
52	23740	PAOLA BIANCHINI		RESPINTA
53	23744	Roberto Piccinini – Tecnico incaricato dalla Società agricola LA PLUMA		RESPINTA
54	23747	ROBERTO PICCININI		PARZIALMENTE ACCOLTA
55	23750	BORTOLAMASI GIULIANO		PARZIALMENTE ACCOLTA

56	23752	Maurizio Cremonini Leg. Rapp. IMMOBILIARE CASSETTE SPA	PARZIALMENTE ACCOLTA
57	23754	Arturo Nora Leg. Rapp. COOPATTIVA COOPERATIVA SOCIALE	PARZIALMENTE ACCOLTA
58	23756	ENRICA FONTANESI	ACCOLTA
59	23757	ENRICA FONTANESI	ACCOLTA
60	23761	ARPAE	CONTRIBUTO ENTE
61	23763	ENRICA FONTANESI	PARZIALMENTE ACCOLTA
62	23765	ENRICA FONTANESI	ACCOLTA
63	23766	ENRICA FONTANESI	ACCOLTA
64	23769	ENRICA FONTANESI	ACCOLTA
65	23771	ENRICA FONTANESI	ACCOLTA
66	23773	ENRICA FONTANESI	PARZIALMENTE ACCOLTA
67	23775	Luca Borsari COLDIRETTI	RESPINTA
68	23778	FERRUCCIO MASETTI	PARZIALMENTE ACCOLTA
69	23780	ERIK DE GROT	PARZIALMENTE ACCOLTA
70	23782	ERIK DE GROT	RESPINTA
71	23785	GAETANO VENTURELLI congiuntamente a FERRUCCIO MASETTI	PARZIALMENTE ACCOLTA
72	23787	ERIK DE GROT	RESPINTA
73	23788	ERIK DE GROT	PARZIALMENTE ACCOLTA
74	23791	DANIELE BORTOLOTTI	RESPINTA
75	23793	DEL CARLO LAURA	RESPINTA
76	23796	Francesco Martello Frattin, Avvocato procuratore della SOCIETÀ IMMOBILIARE CASSETTE s.p.a.	PARZIALMENTE ACCOLTA
77	23800	ANGELO GIACOBAZZI	ACCOLTA
78	23802	ANGELO GIACOBAZZI	NC
79	23804	Fabio Giachello Tecnico incaricato dalla società OPOCRIN s.p.a.	RESPINTA
80	23806	Geom. CAVAZZA ENRICO	PARZIALMENTE ACCOLTA
81	23810	MATTEO MONELLI	RESPINTA
82	23813	SIMONE FREGNI e SERSE FREGNI	ACCOLTA
83	23815	ALESSANDRA MAGNONI	RESPINTA
84	23817	SIMONE FREGNI	PARZIALMENTE ACCOLTA
85	23819	SIMONE FREGNI	NC
86	23820	Roberto Giacobazzi Leg. rapp. IMMOBILIARE L'ACETAIA Srl	PARZIALMENTE ACCOLTA
87	23824	William Zoboli COMITATO AMBIENTE E SALUTE NONANTOLA	RESPINTA
88	23825	ALESSANDRO DI BONA, OMER ZOBOLI, FRANCESCO COSIMO ANTONUCCI, GIANLUIGI MONARI	PARZIALMENTE ACCOLTA
89	23826	ALESSANDRO DI BONA, OMER ZOBOLI, FRANCESCO COSIMO ANTONUCCI, GIANLUIGI MONARI	NC
90	23827	William Zoboli - COMITATO AMBIENTE E SALUTE NONANTOLA	NC
91	23828	Roberto Giacobazzi Leg. rapp. IMMOBILIARE L'ACETAIA Srl	ACCOLTA

## OSSERVAZIONI e CONTRODEDUZIONI

a cura del Progettista del PUG Architetto Carla Ferrari,

con il contributo di: Avv. Lorenzo Minganti, Dott. Geol. Valeriano Franchi, Dott.ssa Geol. Stefania Asti, Ivan Passuti, Airis Srl (Ing. Irene Bugamelli e Ing. Gildo Tomassetti), Dott. Roberto Odorici, Dott. Agr. Andrea di Paolo.

### Osservazione n. 1 (prot. 19334)

**Osservante: AS RETI GAS**

Segnala la necessità di identificare una cabina di prima regolazione e misura del gas naturale di via Colomba civ. 64.

**Controdeduzione:**

Si prende atto delle indicazioni fornite relativamente alla necessità di identificare la cabina di prima regolazione e misura del gas naturale, precedentemente non segnalata, e si provvede a modificare la Tavola TV.9b dei vincoli "Limiti e rispetti".

**ESITO: si prende atto del contributo**

### Osservazione n. 2 (prot. 20271)

**Osservante: BERSANI VANIS**

Chiede di ricollocare la capacità edificatoria derivante dal PRG in altra area, anche attraverso permuta,

**Controdeduzione:**

La LR 24/2017 non prevede che la capacità edificatoria non attuata derivante dalla pianificazione previgente possa essere confermata, né sul sedime della previgente pianificazione né in altra area.

**ESITO: RESPINTA**

### Osservazione n. 3 (prot. 21702)

**Osservante: SAPORITA FABRIZIO GB Ricambi Spa**

*"a nostro modo di vedere quanto contenuto nell'Art. 67 del PUG, in riferimento alla zona oggetto di questa osservazione, risulta incongruo in quanto la definizione di area non urbanizzata data dal pianificatore non risulta rispecchiare in alcun modo la situazione di fatto esistente sul posto. Non si comprende come sia possibile ritenere che questa zona, ricompresa nel perimetro dell'aree edificate esistenti nel Comune di Nonantola, si possa considerare un'area classificata Territorio Rurale. Si ritiene tale scelta un elemento disomogeneo rispetto al tessuto territoriale ormai consolidato. Con riferimento al contesto della zona sul lato Est di Via Di Mezzo, come già detto, risultano presenti e in corso di realizzazione ulteriori insediamenti produttivi, di dimensioni ben più rilevanti di quelle realizzabili nello stralcio 2 del comparto D2 Lett. C. La zona, per le sue dotazioni già in gran parte esistenti, può essere opportunità di riflessione per una corretta gestione e ripianificazione della zona produttiva, tesa a risolvere i problemi e situazioni e sarebbe sicuramente un approccio da preferire. La destinazione a Territorio Rurale e la rimozione della possibilità d'intervento nella parte residua dell'area dell'insediamento, lascerebbe il comparto in una condizione di degrado e abbandono in quanto si ritiene altamente improbabile un utilizzo agricolo dell'area data la situazione esistente;*

*Si chiede quindi di mantenere la classificazione come da strumento precedente."*

**Controdeduzione:**

L'area oggetto di osservazione è completamente libera da edificazione. Si precisa che, nel PRG vigente, non è indicato un "perimetro delle aree edificate esistenti nel Comune di Nonantola" così come citato dall'osservante ma foss'anche, avrebbe compreso impropriamente l'area de quo, considerato che si tratta di un'area non edificata che il PUG può legittimamente ripianificare, trattandosi di un comparto i cui termini di validità della convenzione sono scaduti.

Si precisa che in forza dell'inesauribilità della funzione amministrativa urbanistica, l'Amministrazione può sempre ed indiscutibilmente esercitare lo *ius variandi* sui piani vigenti, a maggior ragione una volta scaduti i termini di efficacia e che può, legittimamente, nel rispetto naturalmente delle condizioni procedurali e sostanziali di garanzia, cancellare le previsioni urbanistiche ormai scadute, come è il caso oggetto di osservazione, la cui area non edificata confina con elementi del reticolo idrografico che il PUG identifica come infrastrutture verdi/blu, che rappresentano importanti corridoi ecologico-strutturali del territorio nonantolano.

**ESITO: RESPINTA**

### Osservazione n. 4 (prot. 22151)

**Osservante: LIPPARINI LORENZO**

"chiede di aggiornare l'appendice (n. 30 Fondo Consolata) con i dati relativi all'approvazione della Variante approvata con delibera di CC n. 37 del 27/7/2023 e di dare atto nell'art. 65, e ove possa negli altri articoli ad esso connessi nella



medesima Disciplina del PUG, che la Variante sopra menzionata è già stata adeguata ai contenuti della 24/17 (secondo comma)”

**Controdeduzione:**

Si provvede ad aggiornare la tabella riportata in appendice con i dati relativi all’approvazione della Variante al PP. La dichiarazione dell’osservante relativa al fatto che la variante sia stata aggiornata ai contenuti del “secondo comma” di non si sa quale articolo della LR 24/2017, impedisce di apprezzare il contenuto dell’adeguamento.

Nel merito, si prende atto dei contenuti della “*Relazione idraulica e Valutazione Tecnica di Compatibilità per la Gestione del Rischio Alluvioni DGR n. 1300 , 01 agosto 2016*” a cura di Ingegneri Riuniti e allegato alla “*Variante al piano, in variante al PRG, approvata dall’amministrazione Comunale con DCC n. 37 del 27/07/2023 per il Comparto Fondo Consolata*” che prevede l’esclusione di realizzazione di vani interrati e seminterrati, e l’innalzamento del piano di calpestio di circa 1 m, come misura di protezione degli edifici; tale misura in ragione di quanto esplicitato nella suddetta relazione si configura come “*Misura passiva volta alla riduzione della vulnerabilità dell’edificato rispetto al rischio idraulico derivante dagli elevati battenti idrici, connessi con un’eventuale rottura locale dell’argine*”.

Si precisa comunque che, in considerazione della particolare vicinanza del Comparto Fondo Consolata con l’argine del fiume Panaro e delle condizioni di pericolosità idraulica dell’“Area con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (P1)” ove ricade l’area del comparto Fondo Consolata oggetto della Variante al PP, emerse in sede di QC e QCD e derivanti, oltre che dal possibile sormonto arginale per insufficienza nei confronti delle portate di piena per determinati TR (Tempi di Ritorno), anche da rottura dell’argine, condizione che in tutti gli episodi più recenti connessi al Panaro, ma anche ai restanti corsi d’acqua regionali, risulta essere la più ricorrente<sup>1</sup>, si ribadisce l’opportunità e la necessità che la trasformazione dell’area debba essere supportata da uno “*specifico Studio Idraulico che definisca le necessarie opere di difesa idraulica, la cui garanzia di tenuta dovrà essere asseverata dal progettista; le opere di difesa dovranno in particolare garantire la protezione delle strutture edificate del comparto sia rispetto alle spinte prodotte dalla propagazione dell’onda uscente dall’eventuale rottura locale dell’argine, che rispetto al rischio idraulico derivante dagli elevati battenti idrici, connessi con un’eventuale rottura locale dell’argine*”, definendo pertanto anche misure di protezione rispetto alle spinte prodotte dalla propagazione dell’onda uscente dall’eventuale rottura locale dell’argine che dovesse occorrere nel tratto di corso d’acqua prossimo al comparto, che in alcune zone si verrebbe a trovare a meno di 200 m dall’arginatura fluviale.

Si segnala peraltro che lo studio preso a riferimento ipotizza una breccia in una posizione, che pur prossima all’area in esame, si trova comunque a valle del comparto; sarebbe quindi opportuno che lo studio considerasse scenari di rotta locale nel tratto immediatamente a monte e/o in corrispondenza del comparto, anche per poter trarre considerazioni più pertinenti rispetto alle altezze che l’acqua potrebbe raggiungere nell’area d’interesse, con queste, più opportune, simulazioni.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 5 (prot. 22630)**

**Osservante: TURRINI VITTORIO**

Chiede di modificare la tipologia originaria dell’edificio, nella scheda di classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, da “edificio specialistico” ad “uso abitativo”

**Controdeduzione:**

Si conferma che la tipologia originaria dell’edificio è proprio di tipo specialistico poiché, come dichiarato dallo stesso osservante, si tratta di un ex casello di ferrovia. Ciò non comporta tuttavia che l’edificio non possa essere utilizzato per usi abitativi, come peraltro risulta ben chiaro dalla Disciplina del PUG. Si ritiene quindi che, a prescindere dalla richiesta di modifica della scheda, non accoglibile, la richiesta dell’osservante sia quella di poter recuperare/utilizzare l’edificio per usi abitativi, senz’altro accoglibile in quanto già previsto dal PUG.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 6 (prot. 23294)**

**Osservante: MARCHESINI FRANCESCA**

Chiede di considerare come “agglomerato residenziale” al pari di quelli richiamati all’art. 78, anche una porzione di territorio “lungo via Fossa Signora nel tratto ricompreso fra i rami della tangenziale”

---

<sup>1</sup> (Alluvione fiume Secchia 2014; Alluvione fiume Panaro 2020; maggior parte degli eventi alluvionali occorsi nel maggio 2023 nei territori del Bolognese e della Romagna)

**Controdeduzione:**

Gli agglomerati residenziali richiamati all'art. 78 sono agglomerati edificati zonizzati e perimetrati dal PRG con criteri risalenti ad una Legge Regionale previgente. Gli agglomerati richiamati all'art. 78 non sono perimetrati come agglomerati ma la Disciplina è applicabile in quanto entità ben riconoscibili.

Nel caso oggetto di osservazione, la fattispecie è molto diversa, non essendo riconoscibile un agglomerato residenziale. Si precisa che per i fabbricati ricadenti nel Territorio rurale, come è il caso di specie, la Disciplina ammette interventi sugli edifici esistenti, distinguendo se si tratta di edifici correlati o non correlati all'attività agricola. Se, come pare di capire dall'osservazione, si tratta di un edificio esistente, non correlato all'attività agricola, in assenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o di vincoli imposti dal PUG, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, REC, AM, come indicato al comma 3 dell'art. 78. Pur non essendo possibile identificare un agglomerato residenziale nella porzione di territorio indicata, la richiesta dell'osservante, nella sostanza, trova già risposta nella Disciplina.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 7 (prot. 23371)**

**Osservante: Arch. DE PIETRI GIORGIO / Arch. TURRINI FABIO**

Relativamente all'ambito urbano Borgo della Riviera, per il quale l'osservante chiede *"anche nel caso di intervento in assenza del convenzionamento di ammettere gli interventi sugli edifici ed aree di pertinenza soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 come definiti a seguito del rilascio dell'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 del sopracitato decreto legislativo, senza aggravarne l'attuazione con le disposizioni e le prescrizioni contenute nell'art. 50 in parte sopra riportato."*

In particolare chiede di:

- inserire i seguenti usi urbani, a condizione che siano comunque autorizzati dalla competente soprintendenza e previa concertazione con l'Amministrazione comunale: U4 esercizi commerciali di vicinato; U5 medie-piccole strutture di vendita; U7 pubblici esercizi; U13 artigianato;
- eliminare la prescrizione volta a impedire la realizzazione di nuove volumetrie nelle aree inedificate e di pertinenza per consentire di contro l'eventuale possibilità - previa acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza - di realizzare elementi di collegamento tra i vari corpi di fabbrica, eventualmente leggeri e vetrati (portici, tettoie, pergolati, gallerie, maniche...), al fine di consentire l'integrazione delle varie funzioni insediabili nei diversi fabbricati o di garantire il collegamento tra i vari ambiti in caso di rifunzionalizzazione per usi integrati e coordinati, oppure per realizzare superfici aggiuntive funzionali ai nuovi usi insediati;
- consentire la modifica del rapporto di copertura esistente per le ragioni sopra espresse;
- eliminare le prescrizioni in merito alle distanze e alla visuale libera, mantenendo il vincolo del solo rispetto della legislazione vigente;
- eliminare le prescrizioni particolari di cui al comma 5 dell'art. 50 (che paiono tra l'altro non limitate ai soli interventi in assenza di convenzionamento), al fine di consentire - previa acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza - l'attuazione di interventi che connotino con i segni dell'architettura contemporanea la rigenerazione e la qualificazione dell'esistente, nel rispetto della valorizzazione e della tutela dei valori storici, architettonici e testimoniali presenti.
- consentire l'intervento diretto su ogni singolo edificio, come tra l'altro ammesso per gli edifici ed aree soggette a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 di cui all'art. 51, comma 5, previa acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza o, in subordine, consentire l'attuazione per sub-comparti definiti sulla base degli assetti proprietari, oltre che funzionali.

**Controdeduzione:**

L'area oggetto di osservazione è attualmente interessata da un Piano Particolareggiato approvato ma non convenzionato e il PP approvato può ancora essere confermato qualora si proceda al convenzionamento nei termini fissati dalla LR 24/2017 e cioè entro l'1/01/2024. Il mancato convenzionamento nei termini di legge fa decadere le previsioni del PP.

La Disciplina del PUG non può ovviamente riproporre le previsioni del Piano Particolareggiato, che prevedeva volumetrie aggiuntive rispetto a quelle esistenti mentre può prevedere che, qualora non venga sottoscritta la convenzione nei termini di legge, possano essere attuati interventi di recupero dei singoli edifici, nel rispetto del vincolo di tutela.

La richiesta degli osservanti, che peraltro non specifica quale sia l'intenzione delle proprietà circa la sottoscrizione della convenzione nei termini di legge, non può trovare accoglimento se non per quanto riguarda la richiesta di *"consentire l'intervento diretto su ogni singolo edificio"* già peraltro previsto dalla Disciplina del PUG.

Un nuovo assetto, nel rispetto del vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, potrà eventualmente essere oggetto di un Accordo Operativo, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 24/2017.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 8 (prot. 23397)****Osservante: SAPORITA FABRIZIO GB Ricambi Spa – Comparto D.2 GB**

L'osservante, pur dichiarando che *“la decadenza della convenzione urbanistica del Comparto D2 Lettera c sia un fatto acclarato”* chiede, in sostanza, lo sviluppo dell'attività insediata, segnalando, fra le altre cose che *“pur prevalendo il principio di che <la legge non ammette l'ignoranza> sarebbe stato opportuno, per evitare ricorsi cause, che adesso se non verranno accolte le osservazioni, saranno il solo modo di tutelare le società di Leasing e la GB Ricambi S.p.a.”*

**Controdeduzione:**

Il comparto aveva dei tempi per essere attuato e per sviluppare l'attività insediata ma a questa previsione non è stata data attuazione. Se davvero fosse stato strategico attuare l'intervento, è singolare che il comparto non sia stato attuato nei termini previsti dalla convenzione.

Considerando:

- che si tratta di una porzione di territorio rurale lambito sia a nord che a ovest da due corsi d'acqua identificati dal PUG come infrastrutture verdi/blu, che fanno parte di un sistema di infrastrutture di valore ecologico-ambientale che innervano e strutturano il territorio di Nonantola,
- che l'area è posta a Casette, nella zona morfologicamente più bassa dell'area pianificata dal PRG ed è classificata come “P2a area a pericolosità idraulica elevata”, ricadente all'interno dell'area ad “elevata criticità idraulica”. A tal proposito, si segnala peraltro che il Consorzio di Bonifica Burana, con il quale l'osservante chiede che si abbia un confronto, ha fornito un proprio specifico contributo alla formazione del QC del PUG, addirittura ampliando la perimetrazione dell'area a pericolosità idraulica P3 già individuata dal PGRA, includendo nella propria perimetrazione anche l'area oggetto di osservazione, che, come evidente, il Consorzio di Bonifica non considera affatto esente da problematiche e rischi di esondazione connessi al proprio reticolo, ma al contrario, come più volte espresso dall'Ente durante incontri tecnici e nel contributo fornito, ricade in un'area a forte criticità idraulica connessa al funzionamento del reticolo di propria gestione. Per quanto riguarda poi il citato evento del 2020 e il fatto che la Ditta ha riportato solamente pochi danni senza chiedere risarcimenti, si invita a prendere visione della Carta di “Inviluppo dei massimi battenti idrici (TR 200 anni)” contenuta nella Tav. 6 Pericolosità Idraulica QC, elaborata a partire dai risultati delle simulazioni effettuate dallo Studio di Università di Parma - Dip. Ingegneria e Architettura; si potrà notare che nell'area sono previsti battenti idrici tra 1.0 e 1.5 m e questo dato, come risultato di simulazioni di breccie arginali che non necessariamente potrebbero essere la stessa del 2020, ma potrebbero essere collocate anche in posizioni entro il territorio comunale, prossime all'area in oggetto. Non si ritiene pertanto che il fatto che quest'area sia stata risparmiata nel corso dell'evento del Dicembre 2020, possa essere una motivazione scientifica per poter modificare il grado di pericolosità dell'area stessa, definito sulla base di studi scientifici e simulazioni, quelle dell'Università di Parma, che, come si è avuto modo di verificare in occasione dell'evento del Dicembre 2020, si sono rivelate assolutamente rispondenti all'evoluzione dell'evento realmente accaduto, in termini di tracciato seguito dalle acque, altezze raggiunte e velocità del deflusso,

il PUG, ed in particolare la prima strategia dell'Obiettivo n. 1 “Contenere il consumo di suolo” ha valutato che quella porzione di territorio debba essere restituita al territorio rurale ritenendo importante recuperarla in termini di servizi ecosistemici, sottolineando peraltro come la previsione di questo comparto nel PRG non tenesse in considerazione le condizioni di pericolosità idraulica connesse sia al reticolo naturale (fiume Panaro), che al reticolo secondario di bonifica e alle condizioni di criticità idraulica segnalate dal Consorzio di Bonifica Burana in tutta l'area di Casette, come sopra specificato.

**ESITO: RESPINTA****Osservazione n. 9 (prot. 23474)****Osservante: GEOM. DAVOLI ENRICO**

L'osservazione è articolata in due punti:

- *“art. 78 punto 2, lett i  
vista la volumetria indicata nel suddetto articolo (2400 mc) e considerate le tipologie costruttive, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le dimensioni medie dei fabbricati tipici della tradizione contadina, si evidenzia come questo sia pressoché impossibile da raggiungere, a meno di una sommatoria volumetrica di fabbricati limitrofi o facenti parte dello stesso complesso edilizio di riferimento principale. ...*
- *art. 78 punto 3 comma 9  
in riferimento all'articolo sopraindicati potrebbe essere di vitale importanza precisare la tipologia immobiliare che potrebbe essere oggetto di accordo operativo, come per esempio residenziale, produttivo o fabbricati ad uso pertinenziale alla residenza.”*

**Controdeduzione:**

- Con riferimento al punto relativo agli edifici con volumetria superiore a 2.400 mc si fa presente che la norma si riferisce esclusivamente al recupero di edifici esistenti non correlati all'attività agricola (e non di accorpamenti di

più corpi di fabbrica), alcuni dei quali soggetti a tutela dal PUG, di cui si è riscontrata la presenza nel territorio rurale di Nonantola (sono presenti almeno una decina di edifici che presentano una volumetria superiore a 2.400 mc), per i quali la norma, che prevede la possibilità di ricavare 2 alloggi negli edifici non soggetti a tutela e 3 alloggi negli edifici soggetti a tutela, non consentirebbe di poter sostenere economicamente il recupero di un volume di siffatte dimensioni.

- Con riferimento agli Accordi Operativi, la norma puntualizza che la Nuova costruzione (NC) è ammessa esclusivamente nei casi e per gli usi indicati dalla Disciplina, necessariamente solo ove ammissibili.
- Si conviene su quanto puntualizzato relativamente ai temi dell'efficientamento energetico e sismico e si provvede a specificare, al comma 4 "Prescrizioni particolari" dell'art. 78 relativo al territorio rurale, che gli interventi sia sugli edifici esistenti oggetto di REC o AM che quelli di NC, oltre che quelli oggetto di Accordi Operativi, dovranno contemplare il contestuale miglioramento ed efficientamento in termini energetici che sismici.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 10 (prot. 23475)**

**Osservante: BASTICO MARIANGELA**

Oggetto dell'osservazione sono delle ex-porcilaie in stato di abbandono, non indicate dal PUG come opere incongrue ai sensi della LR 16/2002 con rif. al comma 3 dell'art. 78 della Disciplina. L'osservante chiede che, al fine di incentivare la totale rimozione e migliorare la qualità ambientale (si tratta di circa 1.000 mq di superficie complessiva) ne sia prevista la delocalizzazione in aree con minor rischio idraulico. L'osservante ritiene che l'Accordo Operativo sia uno strumento troppo complesso e propone il ricorso al Permesso di costruire convenzionato.

**Controdeduzione:**

Premesso che la LR 16/2002 era finalizzata a *"promuovere il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei luoghi di interesse storico-artistico, il miglioramento della qualità architettonica e il recupero del valore paesaggistico del territorio anche attraverso l'eliminazione delle opere incongrue nel rispetto della legislazione statale vigente in materia di tutela di beni culturali"* anche attraverso l'erogazione di contributi regionali, va da sé che la LR 24/2017, richiamando la LR 16/2002, era a quel tipo di opere incongrue che intendeva fare riferimento e non alle moltissime porcilaie dismesse disseminate nel territorio regionale. Va infatti ricordato che la LR 24/2017 non chiede di identificare genericamente le opere incongrue in base a valutazioni estetiche o di altra natura soggettiva o per dismissione/abbandono, bensì opere che siano incongrue ai sensi della LR 16/2002. La LR 24/2017 richiama anche l'art. 3-bis del DPR 380/2001 che disciplina la fattispecie di *"edifici esistenti non più compatibili con la pianificazione"* (fattispecie non presente a Nonantola, considerato che il PUG non esclude la possibilità di recupero dei fabbricati, per nessuna fattispecie di fabbricati, disciplinandoli quindi tutti, ritenendoli tutti compatibili con la pianificazione, proprio in quanto pianificabili).

Il PUG non ha individuato opere incongrue e anche il caso proposto non è stato considerato tale. Il PUG ha previsto che l'Ufficio di Piano, anche dopo l'approvazione del PUG, possa individuare opere incongrue, ma sempre ai sensi della LR 16/2002, per fattispecie effettivamente incongrue e non solo dismesse come invece è il caso oggetto di osservazione. Si precisa peraltro che la LR 24/2017, per gli interventi relativi ad opere incongrue, prevede esplicitamente il ricorso alla stipula di Accordi operativi.

Si ricorda infine che il PUG, all'art. 78 "Territorio rurale", comma 3 "Modalità di intervento", ancorché con modalità diversa da quella proposta, ha previsto una fattispecie, con riferimento al comma 5, lett. e) dell'art. 36 della LR 24/2017, che può essere applicata a casi come quello oggetto dell'osservazione presentata, necessariamente da assoggettare ad Accordo Operativo.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 11 (prot. 23477)**

**Osservante: MOGLIA GIOVANNI GIONATA MASSIMILIANO**

Oggetto dell'osservazione sono delle ex-porcilaie ed un magazzino in stato di abbandono non indicate dal PUG come opere incongrue ai sensi della LR 16/2002 con rif. al comma 3 dell'art. 78 della Disciplina. Chiedono, al fine di incentivare la totale rimozione, di prevederne la ricostruzione all'interno della zona storica, dove esiste il magazzino. Ritengono che l'Accordo Operativo sia uno strumento troppo complesso e propongono un Permesso di costruire convenzionato.

**Controdeduzione:**

Premesso che la LR 16/2002 era finalizzata a *"promuovere il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei luoghi di interesse storico-artistico, il miglioramento della qualità architettonica e il recupero del valore paesaggistico del territorio anche attraverso l'eliminazione delle opere incongrue nel rispetto della legislazione statale vigente in materia di tutela di beni culturali"* anche attraverso l'erogazione di contributi regionali, va da sé che la LR 24/2017,

richiamando la LR 16/2002, era a quel tipo di opere incongrue che intendeva fare riferimento e non alle moltissime porcilaie dismesse disseminate nel territorio regionale o a magazzini abbandonati. Va infatti ricordato che la LR 24/2017 non chiede di identificare genericamente le opere incongrue in base a valutazioni estetiche o di altra natura soggettiva o per dismissione/abbandono, bensì opere che siano incongrue ai sensi della LR 16/2002. La LR 24/2017 richiama anche l'art. 3-bis del DPR 380/2001 che disciplina la fattispecie di *“edifici esistenti non più compatibili con la pianificazione”* (fattispecie non presente a Nonantola, considerato che il PUG non esclude la possibilità di recupero dei fabbricati, per nessuna fattispecie di fabbricati, disciplinandoli quindi tutti, ritenendoli tutti compatibili con la pianificazione, proprio in quanto pianificabili).

Il PUG non ha individuato opere incongrue e anche i casi proposti non sono stati considerati tali. Si precisa peraltro che uno dei due edifici oggetto di osservazione è stato considerato meritevole di tutela da parte del PUG.

Il PUG ha previsto che l'Ufficio di Piano, anche dopo l'approvazione del PUG, possa individuare opere incongrue ma sempre ai sensi della LR 16/2002, per fattispecie effettivamente incongrue e non solo dismesse come invece è per il caso oggetto di osservazione, trattandosi di ex-porcilaie e di un magazzino.

Si precisa, peraltro, che l'area entro la quale si chiederebbe di trasferire l'edificabilità dell'edificio da dismettere è classificata dal PUG come *“Parchi e giardini di interesse storico-culturale e di interesse paesaggistico”*. entro la quale non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

Si precisa infine che la LR 24/2017, per gli interventi relativi ad opere incongrue, prevederebbe comunque il ricorso alla stipula di Accordi operativi.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Osservazione n. 12 (prot. 23479)**

**Osservante: NORA CLAUDIA**

Chiede di modificare la cubatura che l'osservante definisce *“cubatura minima per gli interventi in zona agricola e sostanzialmente ripristino della disciplina attualmente in vigore relativamente agli interventi sui fabbricati esistenti”*

**Controdeduzione:**

Non è chiara la ragione per cui l'osservante abbia dedotto che la cubatura minima per poter intervenire nel territorio rurale siano i 2.400 mc, considerato che si tratta di una fattispecie del tutto particolare. La Disciplina prevede infatti una norma particolare per gli edifici esistenti di grandi dimensioni presenti nel territorio nonantolano, che supera la norma corrente, la quale prevede: il *“recupero ad uso abitativo, sia civile (U.1) che agricolo (A.1), è ammesso nei limiti di un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 nel caso di edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale.”*. Per le fattispecie con volumetrie significative (oltre 2.400 mc) la Disciplina prevede infatti la possibilità di ricavare un numero maggiore di alloggi, per evitare che questi edifici rimangano inutilizzati e divengano dei ruderi, rispondendo peraltro all'obiettivo di contenere il consumo di suolo nel territorio rurale.

Quanto alla proposta di ripristinare la disciplina del PRG, merita considerare che quella norma non è coerente con le disposizioni legislative intervenute con la LR 24/2017.

Con riferimento alla richiesta di predisporre una cd *“tavola di riequilibrio ambientale”* con la finalità di mettere a dimora *“un certo numero di piante ed essenze autoctone”* si precisa che il PUG, pur ritenendo importantissima la piantumazione, quanto più possibile, di alberature, può favorirla ma non lo può imporre nel territorio rurale.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Osservazione n. 13 (prot. 23481)**

**Osservante: NORA LORENA**

L'osservazione è uguale alla precedente osservazione n. 12 (prot. 23479)

**Controdeduzione:**

Cfr Controdeduzione relativa all'Oss. n. 12

**ESITO: NC**

#### **Osservazione n. 14 (prot. 23541)**

**Osservante: BERTOCCHI LIDIA**

Chiede di far salvo un Accordo pregresso approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 50 del 8/04/2009 e sottoscritto dai soggetti in data 11/11/2009

**Controdeduzione:**

Il PUG ha richiamato, all'art. 70 della Disciplina, gli Accordi che l'Ufficio Tecnico ha trasmesso al Progettista del PUG.

Il PUG fa salvi gli accordi pregressi per i quali vi fossero atti che definivano capacità edificatorie in base ad accordi con finalità di interesse pubblico. Non vi sono quindi preclusioni ad inserire la fattispecie osservata, nell'elenco riportato

all'art. 70. Ovviamente si tratta di Accordi che il PUG ha ritenuto di fare salvi, attraverso la Disciplina del PUG, ma non essendo oggetto di previsione da parte del PUG, tali accordi avranno attuazione in base alle condizioni fissate dagli stessi Accordi sottoscritti. Si provvede quindi a richiamare l'Accordo approvato con Delib. CC n. 50 del 8.04.2009 nell'elenco riportato al comma 1 dell'art. 70 della Disciplina del PUG.

**ESITO: ACCOLTA**

**Osservazione n. 15 (prot. 23599)**

**Osservante: ZACCANTI OLVER**

Chiede di riclassificare l'edificio da RCA a RCB

**Controdeduzione:**

Le informazioni relative all'epoca di costruzione e alle caratteristiche tipologiche (Villino urbano) sono state fornite in forma di schede al progettista del PUG dall'estensore del Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico Ing. Bursi. Il PUG ha quindi definito la classificazione di intervento, riportando necessariamente le informazioni derivanti dalle schede di Censimento.

In considerazione delle informazioni aggiuntive fornite dall'osservante, si provvede ad aggiornare la scheda di classificazione modificando la categoria di intervento da RCA a RCB.

**ESITO: ACCOLTA**

**Osservazione n. 16 (prot. 23602)**

**Osservante: ZACCANTI OLVER**

Chiede che venga riconosciuta la presenza di Attività Terziarie nell'edificio di cui alla scheda n. 73.

Chiede inoltre che sia prevista la possibilità di sviluppare tutti gli usi ammessi nel Centro Storico anche al piano primo degli edifici, compatibilmente con l'impianto tipologico qualora l'edificio sia soggetto a tutela.

**Controdeduzione:**

Si provvede a riconoscere la presenza di attività terziarie al piano terra dell'edificio nell'Analisi del Centro Storico: "Schede edifici" e Tav.1 "Analisi e caratterizzazione".

La norma è finalizzata a conservare, il più possibile, la residenza in Centro Storico. Tuttavia, si ritiene che, con riferimento al primo piano degli edifici del Centro Storico, oltre a quanto già ammesso dal PUG, possa essere ammessa la possibilità di insediare, oltre alla residenza, anche una parte degli usi di cui alla tabella del comma 3 "Usi ammessi" e in particolare, gli usi U2, U3a, U3b, U11, U12, U.20, U23a, U23b, U.24, U.28a, U28b, U.29, con esclusione quindi degli usi tipicamente non compatibili.

Si provvede quindi ad aggiungere un punto f) al comma 3 dell'art. 49 della Disciplina, al fine di prevedere la possibilità di insediare, oltre alla residenza, gli usi di cui sopra, purché il loro inserimento, qualora l'edificio presenti di interesse storico-architettonico, non comporti una alterazione dell'impianto tipologico originario.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 17 (prot. 23603)**

**Osservante: ZACCANTI OLVER**

L'osservazione è uguale alla precedente osservazione n. 16 (prot. 23602)

**Controdeduzione:**

Cfr Controdeduzione relativa all'Oss. n. 16

**ESITO: NC**

**Osservazione n. 18 (prot. 23605)**

**Osservante: MONELLI MATTEO**

Chiede di poter ampliare l'edificio esistente in Territorio Rurale a Casette

**Controdeduzione:**

Con riferimento alla richiesta dell'osservante, relativa alla necessità di ampliamento di un fabbricato esistente in territorio rurale, si precisa che l'art. 78 (come integrato a seguito di una specifica osservazione del redattore del PUG relativa alla mancanza di una parte del testo, omessa per errore materiale) prevede, per gli edifici esistenti non soggetti a tutela, due fattispecie in relazione al fatto che l'edificio sia funzionalmente collegato all'attività agricola o che non lo sia.

Nel caso in cui l'edificio sia funzionalmente collegato all'attività agricola, sono ammessi una serie di interventi, fra cui anche l'ampliamento AM, necessariamente correlato alle esigenze dello IAP, fino ad ottenere una unità immobiliare

per “residenza agricola” con SU max di 100 mq, oltre ad una SA massima pari al 60% della SU. Sono inoltre ammesse ulteriori possibilità di realizzare altre unità immobiliari per residenze agricole, per specifiche fattispecie indicate dalla Disciplina, soggette a PRA.

Nel caso in cui l’edificio non sia funzionalmente collegato all’attività agricola, come pare essere il caso dell’osservante, considerato che fa riferimento ad edifici di civile abitazione, è ammessa una SU massima ricavabile nell’ambito dell’edificio esistente alla data di adozione del PUG, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU. In questo caso non sono quindi ammessi ampliamenti.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 19 (prot. 23606)**

**Osservante: MONELLI MATTEO**

L’osservazione riguarda la norma relativa al comma 5 dell’art. 20 della Disciplina del PUG. Chiede di eliminare una ripetizione nel testo. Chiede inoltre di ammettere il diradamento degli alberi se troppo fitti. Chiede infine di specificare cosa si intenda, nella Disciplina, per *“modifiche all’organizzazione degli spazi aperti e alla struttura dell’impianto della componente vegetale e che percorso amministrativo eventualmente seguire in considerazione del fatto che rispettando i criteri imposti le modifiche al giardino si possono individuare come attività edilizia libera.”*

**Controdeduzione:**

Si precisa che non si tratta di una ripetizione poiché l’art. 20 relativo ai “Parchi e giardini di interesse storico-culturale e di interesse paesaggistico” distingue le due fattispecie:

- i Parchi e giardini di interesse storico-culturale,
- i Parchi e giardini di interesse paesaggistico.

Si tratta infatti di due fattispecie distinte e riconoscibili nella Tavola dei Vincoli TV.3, di cui trattano due punti-linea distinti del comma 2 e i commi 2 e 3 dell’art. 20 della Disciplina.

Nel merito di quanto osservato, si richiama quanto già descritto nel Quadro Conoscitivo in merito ai Parchi e giardini di interesse storico-culturale e ai Parchi e giardini di interesse paesaggistico: le due tipologie di parchi o giardini sono state classificate diversamente a seconda che si tratti di siti storici e quindi dalla valenza culturale e testimoniale o che si tratti di siti dal valore paesaggistico, importanti per dimensione, posizione e funzione, senza essere però storici. Dal punto di vista funzionale questi siti rappresentano un elemento di biodiversità territoriale molto importante.

Relativamente all’operazione di diradamento degli alberi, se troppo fitti, valgono le norme indicate nel Regolamento del verde vigente del Comune di Nonantola (Approvato con deliberazione Consiliare n. 89 del 25/09/08; Modificato con deliberazione Consiliare n. 94 del 28/12/17). Trattandosi, però, di Parchi e giardini di interesse storico-culturale e Parchi e giardini di interesse paesaggistico” è opportuno che la domanda di abbattimento per sia corredata da un progetto di riqualificazione del patrimonio arboreo, sottoscritto da un tecnico abilitato del settore forestale (tipo di qualifica del tecnico già indicata nel suddetto Regolamento del Verde).

Per modifiche all’organizzazione degli spazi aperti si intendono quelle modifiche all’organizzazione spaziale e funzionale che possono comportare cambiamenti di visuali e di percezione o, nel caso di modifiche del tipo di superficie, in termini di permeabilità.

Per modifica alla struttura dell’impianto della componente vegetale si intendono quei cambiamenti che intervengono a modificare l’assetto dominante dell’impianto arboreo (distribuzione, sesto d’impianto, specie arboree prevalenti) e il suo grado di copertura.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 20 (prot. 23607)**

**Osservante: MONELLI MATTEO**

Segnala che sono state invertite le foto relative al fabbricato identificato al foglio 32 mappale 199 sub. 5 e quelle del fabbricato identificato al foglio 32 mappale 197 e si chiede la correzione.

**Controdeduzione:**

L’osservazione riguarda il Censimento a cura dell’Ing. Bursi svolto nell’ambito del Quadro Conoscitivo, dove effettivamente le fotografie sono invertire. I due edifici censiti non sono tuttavia stati ritenuti meritevoli di tutela e non sono quindi stati classificati dal PUG. La schedatura del censimento rileva ai fini dell’utilizzo dello strumento urbanistico PUG per cui l’osservazione, pur accoglibile nel merito, non produce effetti di modifica non riguardando elaborati di progetto del PUG.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 21 (prot. 23609)****Osservante: MONELLI MATTEO**

L'osservante fa presente che sul territorio rurale sono presenti diversi fabbricati in muratura con funzione di allevamento per autoconsumo. Propone di "ampliare lo spettro delle possibilità di recupero di tali edifici, anche con funzioni civili e non solo collegate all'attività agricola.

**Controdeduzione:**

La fattispecie dei fabbricati in muratura con funzione di allevamento per autoconsumo a cui l'osservante fa riferimento non è la stessa per la quale viene presentata l'osservazione. Il punto linea del comma 3 richiamato fa infatti riferimento a fabbricati esistenti interamente destinati ad allevamenti (altrimenti noti come stalloni) o porcilaie e non ai fabbricati in muratura con originaria funzione di allevamento per autoconsumo che possono ovviamente essere recuperati, sia per usi agricoli, anche residenziali (quando facciano parte di un'azienda agricola) che per usi civili, anche residenziali, (qualora non più facenti parte di un'azienda agricola).

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA****Osservazione n.22 (prot. 23611)****Osservante: REGGIANI ALBERTO - Presidente della Partecipanza Agraria**

L'osservante propone che il capannone esistente in prossimità della Casa della Guardia, possa essere oggetto di demolizione al fine di costruire un nuovo edificio eco-sostenibile ed energeticamente sostenibile, a vocazione turistico-culturale, con modifica della destinazione d'uso al fine di ospitare l'Ecomuseo delle Partecipanze. L'edificio sarà lambito dall'itinerario ciclabile delle Partecipanze (Comune di Nonantola, Comune di S.Agata B. e Comune di San Giovanni in Persiceto).

**Controdeduzione:**

L'osservazione è senz'altro meritevole di accoglimento, prevedendo interventi rivolti alla valorizzazione turistico-culturale dell'area della Partecipanza, straordinario esempio di gestione del territorio agricolo e di promozione culturale del territorio. A tal fine, si prevede una specifica integrazione dell'art. 81 della Disciplina al fine di ammettere e disciplinare quanto proposto.

**ESITO: ACCOLTA****Osservazione n. 23 (prot. 23619)****Osservante: CAVAZZA MORENO**

L'osservante, proprietario di fabbricati civili non più al servizio dell'agricoltura, chiede di poter recuperare ad uso abitativo gli edifici non più collegati all'attività agricola e di ampliare l'abitazione esistente

**Controdeduzione:**

L'art. 78 della Disciplina del PUG ammette la possibilità di recuperare gli edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola, in coerenza con l'obiettivo di non consumare suolo nel territorio rurale. La Disciplina prevede la possibilità di recuperare ad uso abitativo gli edifici esistenti non funzionalmente collegati con l'attività agricola (sia nel caso di edifici di interesse storico-architettonico e/o testimoniale che di edifici non classificati tali), anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente non destinati ad usi abitativi. Non sono tuttavia ammessi ampliamenti degli edifici esistenti, potendo contare anche sulla possibilità di riconvertire ad uso residenziale gli spazi di servizio originariamente non abitativi.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA****Osservazione n. 24 (prot. 23637)****Osservante: SERAFINI GIOVANNI**

L'osservante propone di includere nel telaio portante della ciclabilità, la Ciclabile della Partecipanza che da via dei Gatti raggiunge l'oasi naturalistica del Torrazzuolo tramite Stradello Prati, verso la Partecipanza di Sant'Agata.

**Controdeduzione:**

La proposta è in linea con gli obiettivi del PUG e si ritiene particolarmente utile aggiungere, al telaio della ciclabilità, il nuovo itinerario della Ciclabile della Partecipanza, di recente progettazione, creando così i presupposti per una valorizzazione turistico-culturale dell'importante area della Partecipanza agraria di Nonantola.

**ESITO: ACCOLTA**



**Osservazione n. 25 (prot. 23645)****Osservante: FERRARI CARLA - PROGETTISTA PUG**

L'osservazione a cura del redattore del PUG è finalizzata a migliorare la leggibilità e la utilizzazione degli elaborati del PUG.

**Controdeduzione:**

Le osservazioni a cura del progettista del PUG sono funzionali ad ottimizzare e rendere più efficaci gli articoli della Disciplina, a seguito di una rilettura della stessa con l'opportunità di integrare alcune parti della Disciplina per renderla più chiara e più efficace e di introdurre puntualizzazioni e specificazioni utili allo scopo.

L'osservazione ha segnalato, in particolare, la necessità di disciplinare, all'art. 78 "Territorio rurale", gli usi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi, per gli interventi attuabili con intervento diretto, non riportati, per mero errore materiale, nel testo normativo assunto, segnalando inoltre la necessità di puntualizzare alcune fattispecie e di semplificare la disciplina relativa all'insediamento degli usi non localizzabili a priori dal PUG che, essendo già soggetti a "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA)" non necessitano di essere assoggettati anche ad Accordo Operativo.

Le osservazioni riguardano inoltre alcuni elaborati (Valsat, Quaderno del RUE, Schede dei vincoli) nei quali sono state introdotte puntualizzazioni utili ad una migliore leggibilità degli elaborati e ad una migliore comprensione degli stessi.

**ESITO: ACCOLTA****Osservazione n. 26 (prot. 23651)****Osservante: MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI**

Gli osservanti, con riferimento alla necessità di adeguare le convenzioni, ritengono che "*tale asserzione sembra illegittima e illogica*" e che il riconvenzionamento prevederebbe nuovi costi non previsti dalla convenzione

**Controdeduzione:**

Relativamente all'osservazione che considera "illegittimo e illogico" quanto indicato a proposito della necessità di adeguare le convenzioni dei piani particolareggiati, si precisa che la previsione della disciplina quivi osservata non è certamente né "illegittima" né tantomeno "illogica": trattasi infatti proprio dell'attuazione di norma di legge, vale a dire il combinato disposto dei commi 5 e 7 dell'art. 4 della legge urbanistica regionale n. 24/2017. La previsione di "*termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi*" (cfr. LR 24/2017, art. 4) risulta finalizzata a dare certezza di diritto alle previsioni urbanistiche ed a consentire un'ordinata attuazione della pianificazione. L'onere di nuovo convenzionamento, a dire il vero assai modesto, pare rispettare adeguatamente il principio di proporzionalità alla luce degli obiettivi di sviluppo territoriale anzidetti.

Vale poi la pena rammentare come l'inesauribilità del potere pianificatorio consentirebbe in ogni caso all'Amministrazione di esercitare lo *ius variandi* sui piani vigenti, anche convenzionati, a maggior ragione una volta scaduti i termini di efficacia e che possa addirittura, legittimamente, nel rispetto naturalmente delle condizioni procedurali e sostanziali di garanzia, cancellare le previsioni urbanistiche ormai scadute.

**ESITO: RESPINTA****Osservazione n. 27 (prot. 23652)****Osservante: MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI**

Gli osservanti, con riferimento all'art. 29 "Centuriazione" chiedono di specificare che "solo scavi superiori a 100 cm possono essere individuati come interventi che attaccano il sottosuolo" eccepiscono ritenendo che la norma escluda a priori le possibilità di intervento in corrispondenza degli "elementi della centuriazione".

**Controdeduzione:**

Il comma 5 dell'art. 29 "Centuriazione" in base al quale gli osservanti ritengono che presupponga l'esclusione a priori degli interventi, non esclude affatto a priori le possibilità di intervento considerato che il testo normativo chiede solo che gli interventi che intaccano il sottosuolo siano autorizzati dalla Soprintendenza e che gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, (che non sono quindi necessariamente esclusi), siano "coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente".

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 28 (prot. 23653)****Osservante: MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI**

Gli osservanti, con riferimento all'art. 20 "Parchi e giardini di interesse storico-culturale e di interesse paesaggistico", considerano, con riferimento al comma 3, che gli interventi relativi agli arredi e manufatti da giardino siano da considerare "interventi di edilizia libera" ai sensi del Decreto Ministeriale 2/03/2018

**Controdeduzione:**

Con riferimento al comma relativo ai "Parchi e giardini di interesse storico-culturale": sfugge forse agli osservanti che il Decreto Ministeriale 2/03/2018, nella pagina che precede l'elenco delle opere, è scritto: "La tabella allegata individua le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, **nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42/2004).**".

L'inserimento di una trasformazione territoriale nell'ambito dell'"edilizia libera" non significa che questa sia *legibus solutus* e quindi sottratta ad ogni previsione, ma che la trasformazione, nel rispetto delle regole dettate, si possa attuare in assenza di previo titolo abilitativo, sotto quindi un regime di "autoresponsabilità" dell'attuatore (per di più senza nemmeno l'onere di previo contatto richiesto nel caso di SCIA).

Va da sé quindi che per determinate fattispecie, come è il caso dei "Parchi e giardini di interesse storico-culturale", lo strumento urbanistico, alla luce del Quadro Conoscitivo, possa dettare norme specifiche specificando che "gli interventi devono essere volti alla conservazione e al recupero degli elementi storici, decorativi e di arredo e dei manufatti di servizio esistenti" e quindi anche degli elementi di arredo, che hanno contribuito a determinare l'"interesse storico-culturale" dei parchi e giardini classificati dal PUG.

Con riferimento al comma relativo ai "Parchi e giardini di interesse paesaggistico": non è chiaro cosa venga proposto con l'osservazione. Se, come potrebbe sembrare, la proposta è che siano ammesse modifiche della componente vegetale, a condizione "che venga mantenuta la caratteristica del parco e giardino con eventuali se necessarie compensazioni arboree ed arbustive senza la necessità di un numero vincolato e il mantenimento di copertura e densità arborea esistente.", si precisa che la norma ammette "modifiche all'organizzazione degli spazi aperti e alla struttura dell'impianto della componente vegetale (arborea e arbustiva)" ma, a condizione che le caratteristiche del parco e giardino restino inalterate, così come il numero, la copertura degli alberi e la densità arborea. E' evidente che la norma relativa ai "Parchi e giardini di interesse paesaggistico", meno restrittiva di quella relativa ai "Parchi e giardini di interesse storico-culturale", intende salvaguardare proprio la componente vegetazionale, contingentando il numero, la copertura degli alberi e la densità arborea.

**ESITO: RESPINTA****Osservazione n. 29 (prot. 23654)****Osservante: MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI**

Gli osservanti, con riferimento all'art. 30 "Potenzialità archeologica", considerano che trattandosi di zone già edificate e consolidate, sia impropria la richiesta di attività di controllo archeologico per scavi superiori a 50 cm e chiedono quindi che tali zone siano classificate come "aree a potenzialità archeologica bassa" con "l'eventuale prescrizione di attività di controllo archeologico preventivo nel caso di scavi superiori a 150 cm". Segnalano poi che trovano "illegittimo" prevedere una norma più cautelativa nel caso delle aree con "potenzialità archeologica bassa" rispetto alle "aree con potenzialità archeologica alta".

Chiedono inoltre di diversificare la profondità di riferimento fra la zona industriale e il territorio rurale.

**Controdeduzione:**

La "potenzialità archeologica" non va letta in relazione a ciò che è stato costruito in una certa zona, né che quella zona sia urbana o rurale, considerato che ciò che è potenzialmente rinvenibile è riferito ad una situazione di gran lunga precedente all'assetto urbano attuale, così come sfugge evidentemente il fatto che il rischio di rinvenimenti archeologici non è proporzionale al fatto che la potenzialità sia alta o bassa, considerato che la classe di potenzialità è inversamente proporzionale ai ritrovamenti.

In ogni caso, si ritiene che il rispetto delle professionalità specialistiche il cui QC ha indirizzato la Disciplina, imponga cautela nell'avventurarsi a proporre una profondità diversa da quella prevista dalla Disciplina, platealmente corrispondente ad una quota (150 cm) che esclude dal controllo pressoché ogni scavo correlato ad interventi edilizi.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 30 (prot. 23656)****Osservante: MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI**

Gli osservanti, con riferimento all'art. 31 "Prescrizioni per la riduzione della vulnerabilità e criticità idraulica" chiedono:

- relativamente al comma 1: la possibilità di mantenere l'edificazione di vani interrati e/o seminterrati, almeno per le aree P3a e P3b, alla luce della Legge Tognoli n. 122/1989 relativa all'obbligo di ricavare parcheggi di pertinenza,
- relativamente al comma 2: *"è opportuno individuare con quale tipologia di interventi sono da prevedere/installare tali misure, precisando comunque che le paratie antiinfiltrazione nei varchi delle recinzioni con muretto di altezza consona (almeno 50 cm) e portoni a tenuta stagna sono infattibili data l'apertura verso l'interno degli stessi e considerata che la spinta dell'acqua porta nella medesima direzione"*
- relativamente al comma 4: *"tali prescrizioni sono troppo specifiche e dettagliate in quanto relative ad una progettazione di dettaglio. Si riporta inoltre che tali misure potrebbero essere attuate esclusivamente per interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione, in quanto prevedono profonde modifiche dell'intero involucro di fabbricati esistenti"*

**Controdeduzione:**

- Con riferimento all'osservazione relativa al comma 1 dell'art. 31: la Legge Tognoli impone di fare i parcheggi ma non di farli in interrato e comunque specifica chiaramente che i parcheggi devono essere realizzati *"compatibilmente con la tutela dei corpi idrici"*;
- Con riferimento all'osservazione relativa al comma 2 dell'art. 31, la tipologia di interventi è specificata agli artt. da 32 a 36; la tipologia sarà a cura di progettista o ditta specializzata che valuterà la soluzione più consona rispetto alla situazione specifica. I *"portoni a tenuta stagna"* non vengono citati tra le misure riportate al comma 2.
- Con riferimento all'osservazione relativa al comma 4 dell'art. 31, si conviene che le misure siano da attuarsi in caso di nuova costruzione o ristrutturazione. Si modifica quindi il comma 4, aggiungendo la parte qui evidenziata con la sottolineatura, nel modo seguente:  
*"4. Al fine della riduzione della vulnerabilità idraulica dell'edificio, in caso di Nuova costruzione (NC) o di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC), in tutti gli ambiti del territorio comunale ....."*

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA****Osservazione n. 31 (prot. 23658)****Osservante: MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI**

Gli osservanti, con riferimento al comma 7 dell'art. 38 "Riduzione del rischio sismico" osservano: *"che la norma così scritta risulta essere eccessivamente restrittiva nei confronti di interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione con modeste opere ...."*

**Controdeduzione:**

Tra gli obiettivi della L.R. 24/2017 vi è quello di promuovere la riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente; tale obiettivo è stato assunto dalla Strategia del PUG che ha ritenuto indispensabile promuovere, innanzi tutto, azioni di sensibilizzazione e di consapevolezza della cittadinanza, considerata peraltro la scarsa presa che hanno avuto, in questi anni, le misure di incentivo statale (Sismabonus o Supersismabonus), volte, almeno negli intenti dichiarati, proprio a conseguire la riduzione della vulnerabilità sismica.

Premesso pertanto che gli interventi di manutenzione straordinaria non sono inclusi tra quelli a cui si richiede l'applicazione della norma del comma osservato, non si capisce in che modo la norma si configuri come restrittiva per gli interventi citati, dal momento che non viene richiesto un intervento di adeguamento o miglioramento sismico (restando quindi in linea peraltro con quanto stabilito dalla NTC), ma invece una Relazione che oggi, a valle anche degli eventi che hanno interessato il territorio, dovrebbe essere predisposta sistematicamente e non valutata come un onere. E' singolare che spesso il proprietario conosca la classe energetica del proprio edificio e non sappia quale sia la classe di rischio sismico o se l'edificio nel quale vive abbia necessità di interventi per essere migliorato o adeguato dal punto di vista sismico, considerato che questa informazione potrebbe salvargli la vita, mentre la prima no.

**ESITO: RESPINTA****Osservazione n. 32 (prot. 23659)****Osservante: MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI**

Gli osservanti, con riferimento dell'art. 61 "Tessuti urbani prevalentemente residenziali":

- relativamente al comma 4 "Parametri urbanistici ed edilizi":
  - Rc: chiedono come calcolare il rapporto di copertura, se comprendendo la sagoma a terra dell'edificio o la sagoma della copertura,

- MRI: ritengono necessario fissare un lotto minimo di intervento in quanto le misure di risparmio idrico (MRI) sarebbero di difficile attuazione per piccole proprietà,
- Vpc: è da specificare se tale quota è sempre richiesta da individuare come verde indiviso o se nel caso di superfici a verde assegnate ai singoli alloggi, il requisito si intende soddisfatto,
- PU: chiedono quali sono le soluzioni accettabili per realizzare i parcheggi ombreggiati con verde rampicante, considerato che le opere andranno cedute al Comune e che lo stesso le dovrà manutentare,
- Pp: visti i ripetuti fenomeni di maltempo e grandine, si ritiene necessario consentire l'esecuzione di coperture per posti auto esterni con strutture fisse o semifisse
- relativamente al comma 5 Prescrizioni particolari"
  - si chiedono chiarimenti in merito alla richiesta di corresponsione del nuovo contributo non previsto dalle norme sovraordinate

**Controdeduzione:**

Con riferimento al comma 4 dell'art. 61, si precisa che:

- Rc: il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Per la "Superficie coperta" si deve necessariamente fare riferimento alle DTU *Definizioni tecniche uniformi* della Regione Emilia-Romagna, certamente ben note agli osservanti, che definiscono la voce n. 12 "Superficie coperta" come segue: *"Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m."*
- MRI: le misure di risparmio idrico devono essere applicate per qualsiasi costruzione, a prescindere dall'entità dell'intervento. Il PUG ha ritenuto di non fissare una superficie minima di intervento che, nel caso, sarebbe stata da considerare anche ai fini dell'edificabilità e non solo per l'applicazione del MRI. Si precisa che le misure di risparmio idrico sono di facilissima applicazione, non necessariamente costose ed ormai indispensabili per il bene di chi interviene e della collettività.
- Vpc: la quota di verde condominiale è finalizzata a creare uno spazio verde protetto per il gioco dei bambini, necessariamente indiviso, ovviamente nel caso si tratti di un condominio. Va da sé che, nell'area di pertinenza di un condominio va ricavata, prima di tutto, l'area condominiale (finalizzata a creare uno spazio verde protetto per il gioco dei bambini) e, qualora vi siano altre aree utilizzabili, le eventuali aree di pertinenza di alloggi.
- PU: non esistono "soluzioni accettabili precostituite". Così come è necessario che per gli alberi a corredo dei parcheggi, sia prevista l'irrigazione, lo stesso è per le piante rampicanti. Così come è necessario che per gli alberi a corredo dei parcheggi, sia prevista la manutenzione, con potature auspicabilmente "misurate", lo stesso è per le piante rampicanti. Il Comune potrà dettare indicazioni specifiche, qualora lo ritenga necessario, attraverso il Nuovo Regolamento del Verde.
- Pp: la possibilità di realizzare coperture sui parcheggi di pertinenza dipende dal RIE. Non esistendo più l'indice fondiario, la SU e SA sono determinate in relazione al risultato dell'applicazione del foglio di calcolo del RIE dove, l'eventuale copertura di un posto auto in forma di "tettoia autonoma" dovrà essere considerato, solo ai fini del RIE, in base alle DTU, come un "edificio" Diverso è il caso dei parcheggi con struttura ombreggiante, costituita da pali e tiranti per lo sviluppo dei rampicanti, che non devono essere conteggiate, come copertura, nel RIE.
- Con riferimento al comma 5, si precisa che la Disciplina tratta diffusamente il tema del contributo di sostenibilità ambientale oggetto di una specifica Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale "Rigenerare la città esistente" declinata in più azioni, in una delle quali, in particolare, si indicano dettagliatamente le modalità di attuazione degli interventi finalizzati ad incrementare le superfici permeabili e la presenza di vegetazione a cui è finalizzato il contributo di sostenibilità ambientale. Questo precisa poi come *"L'importo del contributo di sostenibilità ambientale è stabilito dal Comune con apposita delibera della Giunta comunale e viene aggiornato periodicamente."*; poiché, nonostante l'attenzione posta dalla disciplina del PUG, potrebbero sorgere aspetti attuativi minuti che richiedano di essere normati, si ritiene necessario aggiornare, in parziale accoglimento dell'osservazione, la sopra citata disposizione aggiungendo la parte qui evidenziata con la sottolineatura: *"L'importo del contributo di sostenibilità ambientale, nonché le sue concrete modalità attuative, ad integrazione di quanto qui disposto, è stabilito dal Comune con apposita delibera della Giunta comunale e viene aggiornato periodicamente."*

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 33 (prot. 23660)**

**Osservante: MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI**

Gli osservanti, con riferimento dell'art. 62 "Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari":

- relativamente al comma 4 "Parametri urbanistici ed edilizi":
  - Rc: chiedono come calcolare il rapporto di copertura, se comprendendo la sagoma a terra dell'edificio o la sagoma della copertura,

- MRI: ritengono necessario fissare un lotto minimo di intervento in quanto le misure di risparmio idrico (MRI) sarebbero di difficile attuazione per piccole proprietà,
- Vpc: è da specificare se tale quota è sempre richiesta da individuare come verde indiviso o se nel caso di superfici a verde assegnate ai singoli alloggi, il requisito si intende soddisfatto,
- PU: chiedono quali sono le soluzioni accettabili per realizzare i parcheggi ombreggiati con verde rampicante, considerato che le opere andranno cedute al Comune e che lo stesso le dovrà manutentare,
- Pp: visti i ripetuti fenomeni di maltempo e grandine, si ritiene necessario consentire l'esecuzione di coperture per posti auto esterni con strutture fisse o semifisse
- relativamente al comma 5 Prescrizioni particolari"
  - si chiedono chiarimenti in merito alla richiesta di corresponsione del nuovo contributo non previsto dalle norme sovraordinate

**Controdeduzione:**

Con riferimento al comma 4 dell'art. 62, si precisa che:

- Rc: il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Per la "Superficie coperta" si deve necessariamente fare riferimento alle DTU *Definizioni tecniche uniformi* della Regione Emilia-Romagna, certamente ben note agli osservanti, che definiscono la voce n. 12 "Superficie coperta" come segue: *"Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m."*
- MRI: le misure di risparmio idrico devono essere applicate per qualsiasi costruzione, a prescindere dall'entità dell'intervento. Il PUG ha ritenuto di non fissare una superficie minima di intervento che, nel caso, sarebbe stata da considerare anche ai fini dell'edificabilità e non solo per l'applicazione del MRI. Si precisa che le misure di risparmio idrico sono di facilissima applicazione, non necessariamente costose ed ormai indispensabili per il bene di chi interviene e della collettività.
- Vpc: la quota di verde condominiale è un parametro riferibile solo alla residenza e non è pertanto stato richiesto all'62. L'osservazione, relativamente a questo punto, non è quindi pertinente.
- PU: non esistono "soluzioni accettabili precostituite". Così come è necessario che per gli alberi a corredo dei parcheggi, sia prevista l'irrigazione, lo stesso è per le piante rampicanti. Così come è necessario che per gli alberi a corredo dei parcheggi, sia prevista la manutenzione, con potature auspicabilmente "misurate", lo stesso è per le piante rampicanti. Il Comune potrà dettare indicazioni specifiche, qualora lo ritenga necessario, attraverso il Nuovo Regolamento del Verde.
- Pp: la possibilità di realizzare coperture sui parcheggi di pertinenza dipende dal RIE. Non esistendo più l'indice fondiario, la SU e SA sono determinate in relazione al risultato dell'applicazione del foglio di calcolo del RIE dove, l'eventuale copertura di un posto auto in forma di "tettoia autonoma" dovrà essere considerato, solo ai fini del RIE, in base alle DTU, come un "edificio" Diverso è il caso dei parcheggi con struttura ombreggiante, costituita da pali e tiranti per lo sviluppo dei rampicanti, che non devono essere conteggiate, come copertura, nel RIE.
- Con riferimento al comma 5, si precisa che la Disciplina tratta diffusamente il tema del contributo di sostenibilità ambientale oggetto di una specifica Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale "Rigenerare la città esistente" declinata in più azioni, in una delle quali, in particolare, si indicano dettagliatamente le modalità di attuazione degli interventi finalizzati ad incrementare le superfici permeabili e la presenza di vegetazione a cui è finalizzato il contributo di sostenibilità ambientale. Questo precisa poi come *"L'importo del contributo di sostenibilità ambientale è stabilito dal Comune con apposita delibera della Giunta comunale e viene aggiornato periodicamente."*; poiché, nonostante l'attenzione posta dalla disciplina del PUG, potrebbero sorgere aspetti attuativi minuti che richiedano di essere normati, si ritiene necessario aggiornare, in parziale accoglimento dell'osservazione, la sopra citata disposizione aggiungendo la parte qui evidenziata con la sottolineatura: *"L'importo del contributo di sostenibilità ambientale, nonché le sue concrete modalità attuative, ad integrazione di quanto qui disposto, è stabilito dal Comune con apposita delibera della Giunta comunale e viene aggiornato periodicamente."*

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 34 (prot. 23661)**

**Osservante: MONELLI MATTEO e ALTRI TECNICI**

Gli osservanti, con riferimento dell'art. 78 "Territorio rurale" hanno articolato l'osservazione in più punti.

**Controdeduzione:**

Relativamente a questa osservazione, articolata in più punti, le controdeduzioni sono riportate punto per punto:

- relativamente al comma 2 p.to a):
  - vengono richiesti chiarimenti in merito alla dimostrazione delle competenze nel settore agricolo richieste al tecnico abilitato che deve redigere la perizia giurata,

**Controdeduzione:**

Il redattore del PUG, con propria osservazione, ha precisato che, in base a quanto stabilito dalla LR 24/2017, nel territorio rurale, le fattispecie di cui al p.to a del comma 2 sono soggette a perizia asseverata e non giurata, in conformità alla LR 24/2017. Quanto alla "richiesta di chiarimenti in merito alla dimostrazione delle competenze nel settore agricolo", si precisa che la Disciplina non chiede alcuna "dimostrazione" ma semplicemente che a firmare la perizia sia un "tecnico abilitato ed iscritto al relativo Ordine e/o Collegio professionale, con competenze nel settore agricolo".

- viene ritenuto opportuno prevedere la casistica in cui sia necessario realizzare un nuovo fabbricato agricolo per la conservazione di prodotti agricoli deperibili su un fondo facente dell'azienda stessa ma non compreso nel centro aziendale, sia per salvaguardare l'economia aziendale, sia per l'impatto ambientale che sulla circolazione viaria dei mezzi agricoli,

**Controdeduzione:**

Si conferma quanto previsto dalla norma non solo perché applica quanto prescritto al comma 3 dell'art. 36 della LR 24/2017, ma anche perché la scelta deriva proprio dalla opportunità di consolidare l'economia aziendale e di non produrre impatto ambientale che deriverebbe anche dalla movimentazione di mezzi far il centro aziendale e il nuovo fabbricato (poiché è ovvio che la movimentazione dai campi al fabbricato non migliora né peggiora nell'un caso e nell'altro).

- relativamente al comma 2 p.to b):

- viene richiesto a cosa fa riferimento la destinazione A2 "Attrezzature di servizio all'agricoltura",

**Controdeduzione:**

Le Attrezzature di servizio all'agricoltura (A2) comprendono attrezzature di servizio per l'attività agricola, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate, così articolate:

A.2a - attrezzature ospitate in edifici, funzionali ad ospitare attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, di vinificazione, di piscicoltura, faunistico-venatorie, prodotti agricoli, attrezzi, materiali e prodotti direttamente connessi all'attività produttiva agricola (fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ecc.),

A.2b - strutture a tunnel chiudibili sui fronti, in tela plastificata, funzionali ad ospitare fieno, prodotti agricoli non deperibili e macchine/mezzi agricoli e simili,

A.2c - silos orizzontali e verticali, silos orizzontali prefabbricati per il contenimento di insilati, serbatoi.

- viene richiesto di inserire una tabella delle destinazioni d'uso dei fabbricati attualmente insistenti sul territorio rurale, in quanto la tabella f) risulta non essere esaustiva,

**Controdeduzione:**

Intendendo che la richiesta fosse rivolta ad inserire una tabella degli "usi ammessi", l'art. 78 è implementato, al comma 2, con una tabella che indica gli usi ammessi, in applicazione della LR 24/2017, nel territorio rurale, che, per errore materiale, era stata omessa nella versione assunta della Disciplina.

- viene considerato opportuno prevedere ulteriori destinazioni d'uso ammissibili sul patrimonio rurale esistente, indicando quali destinazioni non sono compatibili,

**Controdeduzione:**

La Disciplina stabilisce quali sono le destinazioni d'uso ammissibili, il che esclude, necessariamente, tutte le altre.

- relativamente al comma 2 p.to c):

- viene richiesto di ripristinare la norma del PRG che prevede il vincolo di inedificabilità di nuovi fabbricati agricoli, in caso di recupero a civile (abitazione?) di edifici esistenti, è di soli 10 anni successivi all'intervento per tutelare i possibili sviluppi di imprese agricole non attualmente prevedibili,

**Controdeduzione:**

Le regole relative alla possibilità o meno di realizzare nuovi fabbricati agricoli sono dettate, ex novo, dalla Disciplina del PUG, in base a quanto previsto dalla LR 24/2017 la quale prevede che qualora si richieda il recupero di un edificio esistente con originaria funzione abitativa non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola sia esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura. Nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse è comunque preclusa per dieci anni dalla data della trascrizione del frazionamento. Dopo i dieci anni, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse sono subordinate alla presentazione, assieme al titolo edilizio, di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

- viene richiesto di specificare se l'impossibilità di futura edificazione comprende l'intera azienda agricola o solo la corte coinvolta, nel caso di aziende con più corti,

**Controdeduzione:**

E' pleonastico specificare ciò che viene richiesto, considerato che la norma è rivolta all'Azienda agricola a prescindere dall'articolazione dell'azienda in più corti

- relativamente al comma 2 p.to d):
- viene richiesto di indicare degli indici per definire le dimensioni massime realizzabili, oltre che indicazioni in merito all'altezza massima e alle distanze da confini, edifici e strade,

**Controdeduzione:**

Poiché l'osservazione richiama il punto d) che tratta delle strutture a tunnel, si precisa che non è definita un'altezza massima, dipendendo dalle caratteristiche delle strutture che, tuttavia, sono sempre pressoché della stessa altezza. Qualora invece la richiesta fosse di carattere più generale, si precisa che il redattore del PUG, con propria osservazione, ha introdotto alcune specifiche non inserite in sede di assunzione, per errore materiale, fra cui la tabella degli usi ammessi e dei parametri urbanistici ed edilizi che riporta anche le indicazioni relative alle altezze dei fabbricati.

Quanto alle distanze dalle strade si precisa che le distanze sono indicate nella cartografia del PUG. Quanto alla distanza dai confini vale il Codice Civile. Per le destinazioni d'uso che richiedono particolari attenzioni in termini di distanze, queste saranno determinate, in relazione alla situazione specifica, in sede di "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA).

- viene richiesto di realizzare i fienili in tela plastificata anche in forma sparsa sul territorio rurale in caso di aziende agricole di ampie dimensioni nell'ottica di ridurre la circolazione viaria e ottimizzare la logistica dell'azienda,

**Controdeduzione:**

L'art. 36 della LR 24/2017, al comma 3, prescrive che i nuovi fabbricati (e i fienili in tela sono assimilati in quanto svolgono la funzione di un fabbricato) siano "realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale". Per ribadire il concetto, ancorché cogente in quanto previsto dalla LR 24/2017, si provvede a richiamare al comma 1 dell'art. 78 della Disciplina, quanto previsto dalla legge regionale.

- relativamente al comma 2 p.to g):

- viene richiesta la possibilità di creare nuovi volumi ad uso servizio o locali tecnici se richiesti dagli accordi operativi (si interpreta che sia: mediante Accordi Operativi) qualora sia dimostrata l'impossibilità di recuperare spazi esistenti o siano inadeguati o insufficienti,

**Controdeduzione:**

in coerenza con il comma 2 dell'art. 36 della LR 24/2017, la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa "soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse" ed è infatti solo al comma 2 p.to a) che la Disciplina prevede che "la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto qualora sia strettamente necessaria all'esercizio dell'attività agricola, ....., ed è, in ogni caso, subordinata alla verifica della reale impossibilità di recuperare edifici esistenti nell'unità podere agricola di riferimento, dimostrata attraverso un'approfondita analisi della situazione e delle potenzialità"

- relativamente al comma 2 p.to h):

- viene richiesto un chiarimento in merito agli edifici con funzione abitativa: sono quelli individuati nelle tavole di colore viola,

**Controdeduzione:**

Premesso che non è compito del PUG individuare gli edifici con funzione abitativa né questo avrebbe né senso né utilità, considerato che si fotograferebbe una situazione che può mutare l'attimo dopo che sia stata indicata in cartografia, ma è piuttosto in occasione della presentazione di un progetto edilizio che si dichiara uno stato di fatto ed uno stato di progetto, si precisa che in colore viola, nello Schema strutturale, sono indicati gli "Edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" come indicato nella legenda della tavola. Si precisa che il PUG non ha il compito di individuare la funzione in essere di ogni singolo edificio esistente, considerato che si esprime in termini di tessuti urbani prevalente residenziali o prevalente produttivi/commerciali/terziari.

- viene richiesto se si intendono solo quelli originariamente completamente destinati ad abitazione ... o comprendono anche gli edifici misti con stalla e fienile,

**Controdeduzione:**

Il punto h) riguarda edifici comprensivi, originariamente, in tutto o in parte, della funzione abitativa. Il recupero di tali edifici (completamente abitativi o in parte abitativi e in parte non abitativi), può quindi prevedere il recupero a residenza anche delle parti di edificio originariamente non abitative.

- viene richiesto se negli edifici con originaria funzione abitativa sono ricompresi solo gli edifici storici ovvero quelli risalenti a fine 800/inizio 900 o anche le abitazioni rurali edificate di recente,

**Controdeduzione:**

Si precisa che si tratta di due fattispecie, distinte solo per evidenziare l'eventuale presenza del vincolo di tutela, nel caso in cui siano non correlate all'esercizio dell'attività agricola:

- gli edifici con originaria funzione abitativa, solo abitativa o mista a funzioni non abitative, non soggetti a tutela
- gli edifici con originaria funzione abitativa, solo abitativa o mista a funzioni non abitative, soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ai sensi del PUG).

Per entrambe le fattispecie sono consentiti interventi di recupero ad uso abitativo non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e per usi correlati.

Si precisa peraltro che gli edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale non sono esclusivamente "risalenti a fine 800/inizio 900". Non è chiaro perché si sia assunto questo riferimento temporale.

- viene richiesto di meglio chiarire cosa si intende per edifici di interesse storico architettonico e testimoniale" e se "sono quelli attualmente compresi nell'elaborato n. 8 del PRG vigente,

**Controdeduzione:**

L'art. 27 "Beni culturali e storico-architettonici" della Disciplina del PUG specifica cosa si intende per beni culturali e per beni storico-architettonici. Si precisa che il PUG astrae dal PRG sia perché è stato effettuato uno specifico Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale a cura dell'Ing. Bursi sia perché il PRG è uno strumento superato da ben due leggi regionali, la seconda delle quali, la LR 24/2017, ha introdotto un nuovo strumento di pianificazione del tutto diverso dal PRG.

- viene considerato opportuno inserire anche un indice volumetrico per il recupero di tali edifici ai fini abitativi, in quanto non sempre è possibile utilizzare il riferimento alla superficie utile come parametro indicativo,

**Controdeduzione:**

Si precisa che il recupero degli edifici non correlati all'attività agricola è ammesso con la finalità di ottimizzare l'utilizzo di edifici esistenti e con la finalità precipua di limitare il consumo di suolo nel territorio rurale. Al fine di precisare quanto sopra si ritiene necessario specificare, ai punti h) e i) che sono consentiti interventi di recupero ad uso abitativo non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e per usi correlati, compatibilmente con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico, esclusivamente mediante interventi di recupero, nel caso di edifici soggetti a tutela o, per gli edifici non soggetti a tutela, che ottimizzino la volumetria esistente, attraverso interventi di MO, MS, RE, REC, con esclusione quindi degli ampliamenti.

- relativamente al comma 2 p.to i):

- viene richiesto di chiarire cosa si intende per <tipologia risalente alla tradizione contadina> in quanto sul territorio rurale sono presente fabbricati con originaria funzione completamente abitativa, fabbricati a destinazione originaria stalla e fienile, fabbricati misti e barchesse,

**Controdeduzione:**

La locuzione intende fare riferimento ad edifici originariamente correlati all'attività agricola e successivamente dismessi, forse proprio a causa della dimensione volumetrica degli stessi. Questi edifici presentano le medesime caratteristiche tipologiche di quelli di dimensioni più contenute ma differiscono dagli altri, per le dimensioni che presentano. Si tratta quindi di fabbricati che possono avere avuto un'originaria funzione completamente abitativa o mista con stalla e fienile. La disciplina precisa che la norma non riguarda gli edifici destinati ad allevamenti di bestiame e/o di capannoni prefabbricati, che raggiungono spesso le dimensioni volumetriche di cui il comma tratta ma la cui trasformazione ad uso abitativo non è consentita in nessun caso.

- viene richiesto di riconfermare i parametri di recupero indicati dal PRG ..... in quanto consoni alle varie tipologie in essere e alle dimensioni dei fabbricati sul territorio, ritenendo estremamente improbabile individuare dei fabbricati rurali tradizionali aventi volumetria superiore a 2400 mc,

**Controdeduzione:**

Quanto alla richiesta di riconfermare i parametri del PRG, relativi al recupero dei fabbricati, la richiesta non può trovare accoglimento in quanto il PRG è uno strumento superato da ben due leggi regionali, la seconda delle quali, la LR 24/2017 attualmente vigente, ha introdotto un nuovo strumento di pianificazione del tutto diverso dal PRG. Quanto alle dimensioni dei fabbricati, stupirà sapere che nel territorio di Nonantola è così tanto "estremamente improbabile individuare dei fabbricati rurali tradizionali aventi volumetria superiore a 2400 mc" che sono presenti almeno una decina di edifici che presentano una volumetria superiore a 2.400 mc, calcolata sulla base dei dati disponibili sul webgis del Comune di Nonantola relativi alla superficie in pianta e all'altezza del fabbricato. Si tratta di edifici che, in base alle analisi svolte nell'ambito del QC, erano in parte già presenti alla data di impianto dell'IGM (1883) o già presenti alla data dell'aggiornamento dell'IGM (1933).

- viene considerato opportuno estendere la possibilità di intervenire con demolizione e ricostruzione anche per i fabbricati aventi cubatura inferiore a 2400 mc,

**Controdeduzione:**

In assenza di vincoli di tutela del PUG, il recupero dei fabbricati rurali (sia con volume lordo sia superiore che inferiore a 2.400 mc, può avvenire con interventi di MO, MS REC, RE, quindi anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.

- viene osservato che: viste le varie tipologie costruttive odierne per <utilizzo di materiali e colori della tradizione locale> si intende materiali di finitura e non strutturali,

**Controdeduzione:**

Non si coglie il senso dell'osservazione. La norma, relativa agli edifici il cui volume lordo è superiore a 2.400 mc, recita "Trattandosi di fabbricati tradizionali e in considerazione della volumetria che potrà derivarne, l'intervento



*dovrà garantire un ottimale inserimento nel paesaggio agricolo, utilizzando materiali e colori della tradizione locale.*”. La norma stabilisce cioè che, per garantire un ottimale inserimento nel paesaggio, considerata la mole degli edifici in questione, sia necessario che l’intonaco e i colori da utilizzare siano quelli della tradizione locale, che più efficacemente si inseriscono nel paesaggio.

- viene considerato troppo vincolante il rispetto integrale dei criteri indicati nelle “Linee guida ... della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1520 del 28/10/2013” considerando sufficiente come riferimento in sede di progettazione, lasciando comunque autonomia al progettista e alle esigenze del cittadino,

**Controdeduzione:**

Premesso che la Disciplina non prescrive affatto il “rispetto integrale” ma piuttosto chiede di rispettare i criteri indicati nelle “Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana - Paesaggi da ricostruire” né avrebbe senso imporlo, come risulta evidente a chi le abbia utilizzate negli interventi di ricostruzione post sisma 2012, considerato che si tratta di criteri e non di norme. Le Linee guida forniscono criteri per una progettazione che si inserisca al meglio nel territorio rurale e si ritiene che possano fornire utili indicazioni alla progettazione. Ragione per la quale restano un riferimento utile che la Disciplina indica di utilizzare.

- relativamente al comma 3 (e allegato), punti c) e d) precedenti:

- viene ritenuto che la possibilità di delocalizzare l’edificio demolito posizionandolo in adiacenza al fabbricato principale possa essere una alternativa e non un obbligo, pertanto alternativa da conferire ai fabbricati non soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004,

**Controdeduzione:**

La norma a cui si fa riferimento recita: “Per gli edifici esistenti non correlati all’esercizio dell’attività agricola è ammessa la demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali i depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini”

Si precisa che la norma ha la finalità di riordinare una corte in cui siano presenti manufatti edilizi aventi funzione accessoria, attraverso un intervento di accorpamento di ciò che è legittimo, ma senza delocalizzare la superficie corrispondente al di fuori della corte stessa. La LR 24/2017, in territorio rurale, non ammette edificazione che non sia correlata all’esercizio dell’attività agricola. Ciò che l’osservazione chiede non è quindi ammissibile.

- viene ritenuto che occorra prevedere destinazioni d’uso di progetto diverse da quelle dei manufatti originari, sempre restando nell’ambito di una funzione accessoria (autorimesse, cantine, lavanderie, depositi, locali tecnici, ecc.),

**Controdeduzione:**

Si ritiene di poter modificare la norma nel senso osservato, indicando gli usi indicati dagli osservanti anche nel secondo punto linea, specificando che, nel caso di edifici vincolati, la posizione deve essere staccata dal fabbricato vincolato, modificando la parte qui evidenziata con la sottolineatura nel modo seguente:

- “- qualora l’edificio principale non sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ai sensi del PUG, con l’ampliamento dell’edificio principale ovvero con la realizzazione, in adiacenza allo stesso, di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d’uso accessorie e di servizio, dei manufatti accessori originari,
- qualora l’edificio principale sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ai sensi del PUG, con la realizzazione, in adiacenza in posizione discosta rispetto all’edificio principale, di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d’uso accessorie e di servizio. dei manufatti accessori originari.”

- relativamente al comma 3, punto h):

- viene ritenuto troppo vincolante il rispetto integrale dei criteri indicati nelle “Linee guida ... della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1520 del 28/10/2013” considerando sufficiente come riferimento in sede di progettazione, lasciando comunque autonomia al progettista e alle esigenze del cittadino,

**Controdeduzione:**

Premesso che la Disciplina non prescrive il “rispetto integrale” ma piuttosto chiede di “rispettare i criteri” indicati nelle “Linee Guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana - Paesaggi da ricostruire” né avrebbe senso imporlo, come risulta evidente a chi le abbia utilizzate negli interventi di ricostruzione post sisma 2012, considerato che si tratta di criteri e non di norme. Le Linee guida forniscono criteri per una progettazione che si inserisca al meglio nel territorio rurale e si ritiene che possano fornire utili indicazioni alla progettazione. Ragione per la quale restano un riferimento utile che la Disciplina indica di utilizzare.

- relativamente al comma 3, punto i):

- viene ritenuto opportuno consentire il recupero di tettoie, baracche o strutture leggere purché legittimate, anche da condono edilizio e regolarmente accatastate alla data di adozione del PUG,

**Controdeduzione:**

La norma richiamata dagli osservanti è in palese contrasto con la disposizione della LR 24/2017, art. 36, comma 5, lett. c) che recita: “Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e

*di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui alla presente lettera".*

La finalità della LR 24/2017 è chiara e condivisibile e, anche alla luce dell'osservazione, si ritiene necessario, per maggiore chiarezza, spostare la condizione dettata dalla legge, relativa alle tettoie, baracche, ecc., nel punto relativo ai manufatti accessori, così come previsto dalla LR 24/2017.

- relativamente al comma 3, punto m):

- viene ritenuto che non si capisca a quale tipologia di fabbricato si fa riferimento, in quanto, fra i fabbricati non più funzionali all'attività agricola si possono inquadrare depositi, stalle, fienili, allevamenti ... risalenti a diverse epoche di costruzione,

**Controdeduzione:**

La norma a cui si fa riferimento è quella che recita:

*"Nel caso di edifici non più funzionali all'attività agricola, dismessi o in corso di dismissione, ovvero di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione ....."* si precisa che la norma osservata è stata prevista in coerenza con quanto previsto dalla LR 24/2017 all'art. 36, comma 5 lettera e) che recita:

*"e) nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, comunque non superiore al 10 per cento della stessa, ovvero al 20 per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto. .... La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso. Tali interventi non sono computati ai fini del calcolo della quota massima del consumo di suolo ammessa ai sensi dell'articolo 6 e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, comprensivo del contributo straordinario."*

Il punto e) del comma 5 dell'art. 36 della LR 24/2017, che parla di due fattispecie, quella oggetto di osservazione e quella delle opere incongrue e stabilisce cosa deve prevedere la convenzione, ci ricorda che, a proposito del punto osservato, è necessario aggiungere, al comma 3 dell'art. 78 della Disciplina, ciò che dovrà prevedere la convenzione.

- viene proposto di considerare la possibilità di delocalizzazione mediante accordi operativi come un'opzione non un obbligo,

**Controdeduzione:**

Si precisa che l'obbligo di utilizzare lo strumento dell'Accordo Operativo è dettato dalla LR 24/2017, come risulta evidente anche dalla lettura del testo dell'art. 36, comma 5 lettera e) della LR 24/2017 riportato con riferimento all'osservazione che precede, relativa al comma 3, punto m):

- viene ritenuto che la quota di recupero del 10% ovvero del 20% in taluni casi appaia estremamente penalizzante e disincentivante e pertanto propongono di portare la quota al limite massimo previsto dalla LR 24/2017, ovvero il 50%,

**Controdeduzione:**

Si precisa che le quote del 10% o del 20% sono dettate dalla LR 24/2017, come risulta evidente anche dalla lettura del testo dell'art. 36, comma 5 lettera e) della LR 24/2017 riportato in corsivo, con riferimento all'osservazione che precede di un punto.

- viene ritenuto opportuno ampliare la possibilità di delocalizzazione della superficie anche in zona (P2b) nel rispetto di opportune precauzioni, in considerazione del fatto che la zona ovest del territorio urbanizzato è stata oggetto delle più recenti espansioni e pertanto presenta già dotazioni urbanistiche più adeguate,

**Controdeduzione:**

Come gli osservanti certamente ricorderanno, la zona Ovest del territorio urbanizzato è anche quella che nella recente alluvione del Dicembre 2020 è stata investita dalle acque, riportando numerosi ed ingenti danni, che la presenza di *"più adeguate dotazioni urbanistiche"* non avrebbero comunque impedito; non si comprende quindi per quale motivo, potendo scegliere, si dovrebbe ammettere di delocalizzare un edificio facendolo insediare in un territorio che, seppur dotato di *"più adeguate dotazioni urbanistiche"*, in caso di un eventuale evento alluvionale del fiume Panaro, verrebbe, con elevata probabilità, interessato dalle acque. L'obiettivo perseguito dalla Strategia del PUG è quello di ridurre l'esposizione della popolazione al rischio idraulico e quindi quanto richiesto dall'osservante andrebbe nella direzione opposta; peraltro insediarsi in un'area a minor pericolosità idraulica, oltre ad essere un vantaggio in termini di rischio, risulta anche un vantaggio in termini di costi, per il proprietario deve

eseguire opere di mitigazione meno restrittive (vedi per esempio innalzamento del piano di calpestio) e per la comunità, in termini di possibili risarcimenti a chi è stato colpito.

- relativamente al comma 3, punto n):

viene ritenuto che occorra definire l'elenco degli edifici incongrui definiti sul territorio ai sensi dell'art. 36 della LR 24/2017 e della LR 16/2002. Senza tale quadro conoscitivo dei fabbricati incongrui non è possibile fare una corretta analisi della situazione proposta al fine del recupero degli stessi

**Controdeduzione:**

Non è stato predisposto un elenco di edifici incongrui perché il QC del PUG non ha individuato edifici incongrui, ritenendo che non vi siano situazioni di questo genere nel territorio nonantolano, men che meno del tipo di cui alla LR 16/2002, considerato che la LR 16/2002 è finalizzata a *“promuovere il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei luoghi di interesse storico-artistico, il miglioramento della qualità architettonica e il recupero del valore paesaggistico del territorio anche attraverso l'eliminazione delle opere incongrue nel rispetto della legislazione statale vigente in materia di tutela di beni culturali”* anche attraverso l'erogazione di contributi regionali. Va da sé che la LR 24/2017, richiamando la LR 16/2002, era a quel tipo di opere incongrue che intendeva fare riferimento e non ad edifici del territorio rurale. Va infatti ricordato che la LR 24/2017 non chiede di identificare genericamente le opere incongrue in base a valutazioni estetiche o di altra natura soggettiva o per dismissione/abbandono, bensì opere che siano incongrue ai sensi della LR 16/2002. La LR 24/2017 richiama anche l'art. 3-bis del DPR 380/2001 che disciplina la fattispecie di *“edifici esistenti non più compatibili con la pianificazione”* (fattispecie non presente a Nonantola, considerato che il PUG non esclude la possibilità di recupero dei fabbricati, per nessuna fattispecie di fabbricati, disciplinandoli quindi tutti, ritenendoli tutti compatibili con la pianificazione, proprio in quanto pianificabili).

Poiché il PUG non ha individuato edifici incongrui va da sé che non vi è alcun elenco.

Peraltro, il punto linea a cui si riferisce l'osservazione stabilisce che l'Ufficio di piano possa considerare incongrui edifici che non sono stati considerati dal PUG per cui, trattandosi di fattispecie futuribili, non si capisce come il PUG ne potrebbe fare, attualmente, un elenco.

- relativamente al comma 3, punto o):

- viene proposto di inserire la possibilità di delocalizzare integralmente la superficie recuperata per realizzare edifici destinati ad usi agricoli anche su fondi rustici diversi da quello ove insistono i fabbricati sia contigui che non contigui e di altre proprietà,

- viene proposto di prevedere il recupero realizzando edifici destinati anche all'uso civile riducendo la quota di recupero fino al 50% anche con possibilità di delocalizzazione,

**Controdeduzione:**

L'osservazione non tiene conto di quanto previsto all'art. 36 della LR 24/2017. Il punto citato dall'osservante era funzionale a considerare la fattispecie degli allevamenti e delle porcilaie dismesse. Per migliorare ulteriormente la coerenza con la LR 24/2017, si ritiene necessario eliminare questo punto, riconducendolo alla fattispecie di cui al punto linea che inizia con *“Nel caso di edifici non più funzionali all'attività agricola .....”* specificando che è riferito anche ad allevamenti di grandi dimensioni e porcilaie.

- relativamente al comma 3, punto q):

- viene ritenuto che il calcolo proposto per la determinazione della superficie recuperabile sia farraginoso e di difficile comprensione pertanto” propongono “una semplificazione dello stesso consentendo di recuperare integralmente il volume demolito ovvero in misura non superiore al volume dei fabbricati abitativi esistenti nel nucleo,

**Controdeduzione:**

La norma prevede che qualora vi siano fabbricati facenti parte di un nucleo edificato, realizzati con materiali incongrui con i caratteri paesaggistici del territorio rurale (ad es. realizzati con strutture portanti e/o moduli di tamponamento prefabbricati), sia possibile recuperare le superfici relative (demolendoli e ricostruendoli con caratteristiche e materiali rispondenti a quelli della tradizione locale) per realizzare locali di servizio (superficie accessoria), al fine di dotare le unità residenziali presenti o insediabili nel nucleo, di adeguate pertinenze, entro un limite massimo di SA pari al 60% della SU residenziale insediabile nel nucleo.

In sintesi, se vi sono fabbricati realizzati con materiali incongrui con i caratteri paesaggistici del territorio rurale (ad es. realizzati con strutture portanti e/o moduli di tamponamento prefabbricati), la loro demolizione consente di realizzare una superficie accessoria a servizio del nucleo edificato di cui i fabbricati fanno parte, che tuttavia non deve superare la superficie degli edifici demoliti e comunque non deve superare il 60 % della SU degli edifici di cui diviene superficie accessoria.

- relativamente al comma 3, punto r):

- viene ritenuto che non sia chiara la finalità dell'intervento in quanto non è contemplato il cambio d'uso dell'immobile.

**Controdeduzione:**

La norma stabilisce se il cambio d'uso è ammesso oppure no e per quali usi. Nella fattispecie di che trattasi, la norma stabilisce che qualora vi siano fabbricati che non fanno parte di un nucleo edificato ma siano invece isolati, realizzati con materiali incongrui con i caratteri paesaggistici del territorio rurale (ad es. realizzati con strutture portanti e/o moduli di tamponamento prefabbricati) e vogliono mantenere l'attività insediata, essi possono continuare ad ospitare l'attività già insediata senza tuttavia poter operare con opere che eccedano la manutenzione ordinaria, oppure che possano essere riconvertiti all'uso agricolo, potendo, in tal caso, operare con le modalità relative.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 35 (prot. 23664)**

**Osservante: MAURIZIA MALAGOLI, in qualità di vicesegretaria del Circolo PD di Nonantola**

1) Con riferimento all'Obiettivo n. 2

Strategia: Potenziare il telaio portante della ciclabilità

- a) si rileva la necessità di prevedere un collegamento anche con la Frazione La Grande, unica frazione che resta esclusa dal telaio portante della ciclabilità. Andrebbe previsto lo spostamento dell'Asse I Ciclovia del Sole variante di Modena in affiancamento alla SP 14 nel tratto La Grande-Via Selvatica,
- b) si propone di aggiungere un secondo punto alla strategia per prevedere la connessione tra il capoluogo e il territorio della Partecipanza Agraria (tramite il percorso di visita interno al bosco fra il ponte di Sant'Anselmo in via Due Torrioni e la Barchessa della Pantera, via Bosco Guerrino/Via delle Querce, campo catalogo e Casa della Guardia.

2) Con riferimento all'Obiettivo n. 2

Strategia: Realizzare il collegamento ciclabile con Modena

Si propone di aggiungere un secondo punto all'estensione verso est del tracciato, con il collegamento fino a Sant'Agata Bolognese per creare un percorso ciclabile ovest-est che colleghi Modena e Nonantola al ramo principale della Ciclovia del Sole, con importanti ricadute per il turismo locale.

3) Con riferimento all'Obiettivo n. 2

Strategia: Potenziare il trasporto pubblico

- a) Chiede di correggere la strategia considerando la seconda frase come un punto a se' stante, inserendo un nuovo a linea. Si suggerisce questa riformulazione: *"Operare di concerto con gli enti sovraordinati e il Comune di Castelfranco Emilia per incrementare l'utenza potenzialmente acquisibile al trasporto ferroviario fra i cittadini di Nonantola e della zona nord dell'Unione del Sorbara tramite il miglioramento dell'accesso alla stazione ferroviaria di Castelfranco, favorendo l'intermodalità ferro/gomma, attrezzando la SP 14 per il passaggio di una navetta. Qualora si concretizzasse anche la possibilità di istituire una nuova fermata ferroviaria in corrispondenza di gaggio secondo i criteri previsti dal PRIT 2025 della Regione Emilia Romagna, attrezzare analogamente la viabilità esistente (via Mavora) per il passaggio di una navetta fra Gaggio, Bagazzano e Nonantola capoluogo."*
- b) Poiché il riferimento al trasporto pubblico sia con Modena sia con Castelfranco necessita di interventi sulla viabilità esistente, può essere opportuno sul piano logico invertire l'ordine di presentazione delle strategie: *Potenziare il trasporto pubblico e Perseguire la realizzazione degli interventi sulla viabilità esistente.*

4) Con riferimento all'Obiettivo n. 2

Strategia: Perseguire la realizzazione degli interventi sulla viabilità esistente

- a) Chiede di riformulare l'azione relativa al potenziamento della SP 255 nel modo seguente introducendo la concertazione con altri enti trattandosi di intervento fuori dal territorio comunale ma di interesse di Nonantola: *"Di concerto con il Comune di Modena, gli enti sovraordinati e il gestore della rete stradale, promuovere il potenziamento mirato del tratto della SP 255 tra la rotatoria Rabin e il viadotto TAV. Pur trattandosi di un segmento viabilistico interno al territorio del comune di Modena, esso è di evidente rilevanza per i viaggi generati da Nonantola e dalla direttrice del Sorbarese verso il capoluogo; al momento, è programmata, da parte della Provincia, la realizzazione del potenziamento della rotatoria Rabin; occorre tuttavia completare l'adeguamento della SP 255 e procedere all'ampliamento a due corsie della provinciale, nel tratto tra la rotatoria e il viadotto TAV, al fine di ridurre l'attuale stato di congestione. Tale azione risulta strategica anche per l'impatto positivo sulle attività economiche insediate a Nonantola."*
- b) Chiede di aggiungere la seguente azione: *- Quadrivio fra via Guercinesca Est, Via caselle e via Sverginasca da mettere in sicurezza per ridurre l'elevata incidentalità che si registra in quel tratto."*

**Controdeduzione:**

Si condivide quanto osservato e si provvede a modificare gli elaborati nel senso indicato.

**ESITO: ACCOLTA**

**Osservazione n. 36 (prot. 23694)**

**Osservante: Geom. GIANLUIGI MASETTI Resp. Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola**

Cfr Osservazione (articolata in più punti)

**Controdeduzione:**

Cfr ALLEGATO (controdeduzione articolata in più punti)

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 37 (prot. 23707)**

**Osservante: Loris Mazzoli Leg. rappr. ANTICA FOMA Srl**

Chiede che l'area del Comparto Antica Foma venga inserita all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato ed evidenziata con il retino dei tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari

**Controdeduzione:**

Il perimetro del Territorio urbanizzato non deve necessariamente comprendere tutti i comparti oggetto di strumento urbanistico attuativo, così come è stato condiviso con la Regione Emilia Romagna nella seduta conclusiva della Consultazione preliminare, ma prevale la continuità con l'edificato che compone il "Territorio urbanizzato". La LR 24/2017 parla infatti di "aree edificate con continuità" e di altre fattispecie ma sempre comprese entro un perimetro di aree che abbiano caratteristiche urbane. La stessa definizione di "Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari" non è certamente applicabile al caso osservato, posto nel territorio rurale, che manterrà comunque, a prescindere dalla condizione di far parte del Territorio urbanizzato, la propria validità ed efficacia nei termini di legge.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 38 (prot. 23708)**

**Osservante: Alberto Cigarini Leg. rappr. DOM Srl**

Chiede che il comparto (da PRG C.2 R2) di Via Larga (NdR: indicato nello "Schema Strutturale di assetto delle aree urbane" del PUG come Comparti prevalentemente residenziali, con strumento urbanistico attuativo in itinere, con il n. 38) ed escluso dal Perimetro del Territorio urbanizzato, venga incluso nel Perimetro del Territorio urbanizzato.

**Controdeduzione:**

L'art. 32 della LR 24/2018 prevede che, in sede di prima formazione del PUG, il perimetro del Territorio urbanizzato debba essere individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della LR 24/2017, per cui entro l'1/01/2018. Ciò ai fini della determinazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 6 della stessa legge, del 3% della superficie del territorio urbanizzato di consumo del suolo complessivo, calcolata ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, esistente alla data di entrata in vigore della legge e non modificabile da perimetrazioni successive del TU.

La situazione del comparto oggetto di osservazione, alla data dell'1.01.2018, non era tale da poter considerare che l'area de quo potesse essere compresa entro il Perimetro del Territorio urbanizzato.

Si precisa che il comparto manterrà comunque, a prescindere dalla condizione di far parte del Territorio urbanizzato, la propria validità ed efficacia nei termini di legge.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 39 (prot. 23709)**

**Osservante: Paolo Agazzotti Leg. rappr. IMMOBILIARE PRATI Srl**

Chiede che l'area del comparto dell'Immobiliare Prati (per il quale l'osservante precisa che per l'area oggetto di osservazione, è stata stipulata una convenzione urbanistica rep. nr. 12765 / raccolta nr. 6024 in data 19/06/2003) venga inserita all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato, con il retino dei tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari

**Controdeduzione:**

Il perimetro del Territorio urbanizzato non deve necessariamente comprendere tutti i comparti oggetto di strumento urbanistico attuativo, così come è stato condiviso con la Regione Emilia Romagna nella seduta conclusiva della Consultazione preliminare, ma prevale la continuità con l'edificato che compone un "territorio urbanizzato". La LR 24/2017 parla infatti di "aree edificate con continuità" e di altre fattispecie ma sempre comprese entro un perimetro di aree che abbiano caratteristiche urbane. Nel caso osservato, peraltro, si tratta di un comparto convenzionato nel 2003, ormai scaduto, che, in relazione alla sua collocazione, ricade nel territorio rurale.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 40 (prot. 23710)****Osservante: Lorenzo Zoboli Leg. rappr. SOC. AGR. SAN LORENZO S.S.**

Chiede di modificare l'art. 78 territorio rurale comma 3 dell'elaborato PUG / S.D. DISCIPLINA come segue:

"La realizzazione di impianti di produzione energetica alimentati da biomassa, ~~intesa come agricola, zootecnica e legnosa, definito come agricolo~~, è ammissibile nel rispetto della legislazione vigente e con le modalità e limitazioni da questa eventualmente fissate, ~~con prodotti e sottoprodotti della filiera agroindustriale, escluso FORSU. ai soli impianti realizzati da impresa agricola proprietaria del terreno e destinati all'autoconsumo dell'azienda agricola~~. La realizzazione degli impianti è subordinata alle condizioni di sostenibilità fissate dalla legislazione vigente in materia, che stabilisce altresì le condizioni per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, a seguito della dismissione dell'impianto e le relative garanzie da prestare. ~~Per impianti esistenti di produzione biogas è ammessa la riconversione per la produzione di biometano. In particolare, per l'impianto sito in Via Mislè si precisa che nelle vicinanze sono presenti reti gas di SNAM e AS RETIGAS in cui si potrà in futuro immettere in rete Biometano.~~"

**Controdeduzione:**

La Disciplina è rivolta a tutte le tipologie di impianti di produzione energetica alimentati da biomassa, intesa come agricola, zootecnica e legnosa e non ad un impianto specifico, come quello oggetto di osservazione.

**ESITO: RESPINTA****Osservazione n. 41 (prot. 23711)****Osservante: Maria Rosa Rastelli Leg. rappr. BORSARI SPA**

Chiede di modificare l'Azione "Completare i Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente a condizione dell'adeguamento delle relative convenzioni, nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, a quanto previsto dall'art. 4, co. 5, ultimo periodo, della LR 24/2017, prevedendo a pena di decadenza termini perentori certi e quanto più possibile ravvicinati per la realizzazione degli interventi edilizi." dell'Obiettivo n. 1 "Contenere il consumo di suolo nel territorio urbanizzato", prevedendo che le convenzioni urbanistiche in corso di validità non debbano essere adeguate.

**Controdeduzione:**

Le prescrizioni della LR 24/2017 sono vigenti a prescindere dal fatto che sia il PUG a richiamarle. Ciò anche con riferimento al fatto che le convenzioni urbanistiche vigenti debbano, o meno, essere adeguate, in base a quanto previsto dalla legge. Si ritiene tuttavia che ciò non debba necessariamente essere declinato nella Disciplina del PUG e che questa possa, più semplicemente fare riferimento al dettato della LR 24/2017 e agli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, semplificandolo la seconda Azione della Strategia "Contenere il consumo di suolo nel territorio urbanizzato" dell'obiettivo n. 1 nel modo seguente:

*"Completare i Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti."*

Per coerenza, sia nella Disciplina che nei testi riportati nelle due Tavole dello Schema strutturale di assetto del territorio e delle aree urbane, si ritiene che la modifica proposta debba essere riportata anche nelle due Azioni relative alla Strategia "Completare l'edificazione negli ambiti di trasformazione prevedendo norme finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici nei confronti del rischio idraulico" dell'Obiettivo n. 2, semplificandolo il testo delle due Azioni nel modo seguente:

*"- Per i Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente che vengano completati nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, è necessario introdurre, nella Disciplina urbanistica, norme specifiche per l'attuazione degli interventi edilizi, finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici, in particolare nei confronti del rischio idraulico;*

*- Per i Comparti con strumento urbanistico attuativo in itinere che vengano convenzionati nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, è necessario introdurre, nella Disciplina urbanistica, norme specifiche per l'attuazione degli interventi edilizi, finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici, in particolare nei confronti del rischio idraulico."*

Si ritiene che, per coerenza, la Disciplina venga modificata anche agli artt. 64, 65, 68, 69.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA****Osservazione n. 42 (prot. 23713)****Osservante: Maria Rosa Rastelli Leg. rappr. BORSARI SPA**

Chiede di modificare l'art. 61 relativo ai Tessuti urbani prevalentemente residenziali, con riferimento agli usi ammessi, aggiungendo al comma 2 quanto segue. "tale destinazione può essere modificata, compatibilmente con l'impianto tipologico qualora l'edificio sia soggetto a tutela ed anche nel caso di accordi in essere con l'Amministrazione

Comunale.” Chiede che per l’area oggetto di osservazione vengano inseriti <<tutti gli usi previsti dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata “Ex Cantina Sociale” come da accordi con l’Amministrazione comunale e riportati all’art. 11 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 15/9/2011 repertorio 57352/19366>>

**Controdeduzione:**

Il PP “Ex cantina Sociale” con convenzione stipulata in data 15/9/2011 e validità al 15/9/2029 mantiene la possibilità di insediare gli usi previsti dal Piano Particolareggiato fino alla scadenza dei termini convenzionali, scaduti i quali resteranno ammissibili gli usi previsti per i *Tessuti urbani prevalentemente residenziali*, ritenendo che il tempo utile (18 anni) per dare attuazione al PP sia abbondante e che lo spettro degli usi ammessi dall’art. 61 sia comunque ampio e soprattutto pertinente al tessuto urbano in cui si colloca l’intervento.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 43 (prot. 23714)**

**Osservante: Luca Borsari Leg. rappr. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO S.S. DI BORSARI E. & C.**

Chiede che vengano individuati quali sono gli edifici incongrui con apposito elaborato.

Chiede la modifica del comma 3 dell’art. 78 al fine di indicare alcuni immobili come edifici incongrui, riportandone gli estremi catastali: immobile 5.1 foglio 23 mappali 57, 58; immobile 5.2 foglio 8 mappali 96, 97; immobile 5.3 foglio 22 mappali 134, 135. Dischiarano che “attualmente tali edifici sono in disuso e non rappresentano valore storico”

**Controdeduzione:**

Poiché il PUG non ha individuato edifici incongrui, va da sé che non vi è alcun elenco. Il QC del PUG non ha individuato edifici incongrui, ritenendo che non vi siano situazioni di questo genere nel territorio nonantolano e comunque certamente non del tipo di cui alla LR 16/2002, considerato che la LR 16/2002 è finalizzata a *“promuovere il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei luoghi di interesse storico-artistico, il miglioramento della qualità architettonica e il recupero del valore paesaggistico del territorio anche attraverso l’eliminazione delle opere incongrue nel rispetto della legislazione statale vigente in materia di tutela di beni culturali”* anche attraverso l’erogazione di contributi regionali. Va da sé che la LR 24/2017, richiamando la LR 16/2002, era a quel tipo di opere incongrue che intendeva fare riferimento e non ad edifici del territorio rurale, solo perché in disuso ed in condizioni di abbandono. Va infatti ricordato che la LR 24/2017 non chiede di identificare genericamente le opere incongrue in base a valutazioni estetiche o di altra natura soggettiva o per dismissione/abbandono, bensì opere che siano incongrue ai sensi della LR 16/2002.

La LR 24/2017 richiama anche l’art. 3-bis del DPR 380/2001 che disciplina la fattispecie di *“edifici esistenti non più compatibili con la pianificazione”* (fattispecie non presente a Nonantola, considerato che il PUG non esclude la possibilità di recupero dei fabbricati, per nessuna fattispecie di fabbricati, disciplinandoli quindi tutti, ritenendoli tutti compatibili con la pianificazione, proprio in quanto pianificabili).

Gli edifici che l’osservante propone di dichiarare incongrui, nulla hanno a che vedere con gli edifici richiamati dalla LR 24/2017 e non potranno quindi pertanto essere classificati tali.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 44 (prot. 23717)**

**Osservante: Luca Borsari Leg. rappr. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO S.S. DI BORSARI E. & C.**

In generale, per gli edifici agricoli produttivi in territorio rurale, chiede la modifica del comma 3 dell’art. 78 della Disciplina, prevedendo la modalità del Permesso di costruire convenzionato in sostituzione dell’Accordo Operativo.

**Controdeduzione:**

L’osservazione non tiene conto di quanto previsto all’art. 36 comma 5 lettera e) della LR 24/2017. Il punto citato dall’osservante era funzionale a considerare la fattispecie degli allevamenti e delle porcilaie dismesse. Per migliorare la coerenza con la LR 24/2017, si ritiene necessario eliminare questo punto, riconducendolo alla fattispecie di cui al punto linea che inizia con *“Nel caso di edifici non più funzionali all’attività agricola .....”* specificando che è riferito anche ad allevamenti di grandi dimensioni e porcilaie.

Si ritiene che il ricorso al Permesso di costruire convenzionato non sia lo strumento idoneo ad affrontare la complessità degli interventi e delle ricadute sul territorio per le fattispecie disciplinate e che, in base a quanto previsto dalla LR 24/2017, sia un Accordo Operativo o un PRA a poterlo disciplinare.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 45 (prot. 23719)**

**Osservante: Luca Borsari Leg. rappr. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO Società Semplice DI BORSARI EMER. & C.**

Chiede che via Carlo Farini sia classificata come strada “extraurbana locale Fbis”.

**Controdeduzione:**

L'itinerario delle vie Farini e Gazzate svolge un importante ruolo di collegamento tra l'area ovest del territorio comunale (dove si collocano diversi nuclei insediati) e la tangenziale di Nonantola; tali caratteristiche non consentono di classificare via Farini con la categoria Fbis, cioè come strada destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 46 (prot. 23721)**

**Osservante: LUCA BORSARI**

Con riferimento al Comparto D5 "Casette – Via Fossa Signora" oggetto di Permesso di costruire convenzionato (Delib. C.C. n. 16 del 28/02/2019) con Convenzione urbanistica rep. n. 18407 racc. 14111, chiede che *"oltre agli usi previsti dallo strumento urbanistico vigente, venga integrato l'uso <realizzazione di strutture per il commiato>"*

**Controdeduzione:**

Il Comparto D5 "Casette – Via Fossa Signora" identificato con il n. 28 nello "Schema strutturale di assetto delle aree urbane", oggetto di osservazione, è in corso di attuazione. Il PUG non prevede la possibilità di apportare modifiche ai comparti in corso di attuazione.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 47 (prot. 23722)**

**Osservante: Maria Rosa Rastelli Leg. rapp. BORSARI SPA**

Con riferimento al Comparto del piano urbanistico attuativo approvato in data 19712/2017 con Del. CC n. 172 e convenzionato con atto notarile n. 47960 del 23712/2017 e che con Del. GC n. 114 del 13/07/2023 è stata approvata una modifica al PUA Bibbiana Nuova, chiede *"la possibilità di inserire per ogni attività insediata o un alloggio per custode o un alloggio per personale connesso all'attività"*

**Controdeduzione:**

L'osservante propone una fattispecie contestata già da molti anni dagli enti preposti alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica, ragione per la quale si esclude la possibilità di insediare alloggi per custodia o per il personale o per altri soggetti.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 48 (prot. 23732)**

**Osservante: Luca Borsari Leg. rapp. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO S.S. DI BORSARI E. & C.**

Con riferimento al comma 2, lett. f) dell'art. 78. Chiede di semplificare le procedure dei regimi autorizzativi ed in coerenza con le disposizioni della legge regionale n. 24/2017, prevedendo l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato in alternativa all'accordo operativo.

**Controdeduzione:**

La coerenza con le disposizioni dell'art. 36 "Territorio rurale" della legge 24/2017, non consente, ove il ricorso all'Accordo Operativo sia espressamente previsto dalla stessa legge regionale, di prevedere, in alternativa all'Accordo operativo, l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato. Si conviene tuttavia, come peraltro già osservato anche dal redattore del PUG, che le fattispecie realizzabili sulla base di un "Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRA) ai sensi dell'art. 36 della LR 24/2017, non necessitano di essere assoggettati anche ad Accordo operativo e che possano poi essere attuate con Permesso di costruire convenzionato (PdCc), ancorchè la formulazione della disciplina non possa essere quella proposta dall'osservante, essendo ovvio che non è il Permesso di costruire convenzionato ad "individuare le aree ove insediare" le diverse attività da realizzare sulla base di un PRA, considerato che il PdCc non è uno strumento "urbanistico". La formulazione può specificare che, alla luce di un PRA favorevole all'insediamento di un certo uso, (previa verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica che definisca, oltre ai parametri urbanistico-edilizi più adeguati alla situazione, l'eventuale esigenza di opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti sulla viabilità), sia un PdCc a costituire titolo per la realizzazione dell'intervento, convenzionando con il comune quanto imposto dal PRA per la sostenibilità dell'intervento. Ciò vale sia per quanto osservato al comma 2, lett. f) che per quanto riguarda il terzo punto-linea del comma 3. Si esclude invece quanto proposto relativamente al quinto punto-linea del comma 3, considerato che l'art. 78 disciplina più fattispecie in cui è ammessa la nuova costruzione NC, talune soggette a PRA, altre ad Accordo Operativo.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**



**Osservazione n. 49 (prot. 23733)****Osservante: Maria Rosa Rastelli Leg. rappr. BORSARI SPA**

Con riferimento al Comparto identificato nel PUG con il n. 41, in itinere, di proprietà del sig. Grenzi Giorgio e al Comparto identificato nel PUG con il n. 25, vigente, denominato Bibbiana Nuova, chiedono di *“addensare nell’area del piano particolareggiato n. 25 la quantità di superficie edificabile prevista nel piano particolareggiato n. 41 uniformando la destinazione d’uso con quella vigente nel piano particolareggiato vigente n. 25 e cioè D2.”*

I soggetti firmatari si impegnano a sottoscrivere un accordo con l’amministrazione comunale che comprende otto punti (a cui si rinvia e che non si riportano qui per brevità). L’osservante chiede di *“sospendere i termini fissati dall’amministrazione comunale per il completamento dell’istruttoria del piano in itinere fino a quando l’amministrazione comunale non avrà potuto esaminare la presente proposta ed assunto una decisione in merito”*

**Controdeduzione:**

Pur considerando interessante la proposta di addensare la SU oggetto della proposta di cui al comparto identificato nel PUG con il n. 41, nell’area già attualmente in corso di edificazione utilizzando la nuova area come area di servizio da non impermeabilizzare, si deve considerare che:

- il termine fissato dalla LR 24/2017 (non dall’amministrazione comunale) per l’approvazione ed il convenzionamento del comparto n. 41 è l’1.01.2024 e non può essere concessa alcuna sospensione, trattandosi di un termine fissato per legge ed uguale per tutta la Regione,
- il PUG non può prorogare questi termini, né può considerare un’altra fattispecie che superi il termine temporale fissato dalla LR 24/2017, soprattutto considerando che il tempo stabilito dalla LR 24/2017 per addivenire all’approvazione e al convenzionamento dei comparti presentati entro la scadenza del periodo transitorio, era più che idoneo a completare l’iter nei tempi di legge.

L’osservazione non può quindi essere accolta.

**ESITO: RESPINTA****Osservazione n. 50 (prot. 23734)****Osservante: Andrea Prampolini Leg. rappr. ABITCOOP Cooperativa di abitazione (presentata da studio Avv. Orienti)**

L’osservante, considerando l’area *“impropriamente esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato, pur risultando già realizzate le opere di urbanizzazione del comparto C0.2 Prati in adempimento delle obbligazioni assunte con la convenzione urbanistica”* dichiarando che *“l’urbanizzazione delle aree era destinata a soddisfare anche le esigenze prestazionali dei comparti limitrofi”* ritiene *“legittima e doverosa la inclusione nel perimetro del territorio urbanizzato”* dell’area oggetto di osservazione per realizzare l’intervento residenziale.

L’osservante considera poi che *“anche la classificazione di aree con condizioni di pericolosità idraulica alta (P2b) è da ritenersi eccessiva e meritevole di essere rivalutata in coerenza con le effettive caratteristiche dei luoghi”*

**Controdeduzione:**

L’area oggetto di osservazione è stata esclusa dal perimetro del Territorio urbanizzato, in perfetta coerenza con il comma 3 dell’art. 32 della LR 24/2017, che recita: *“Non fanno parte del territorio urbanizzato: a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un’elevata contiguità insediativa;”*.

L’area oggetto di osservazione è attualmente un appezzamento coltivato del territorio rurale e non vi è traccia di urbanizzazioni nel senso più proprio dei termini (infrastrutture stradali o parcheggi). Se, in occasione dell’intervento dell’adiacente comparto C0.2 Prati citato, gli attuatori decisero di dimensionare le reti in previsione della possibile attuazione del comparto oggetto di osservazione, questo non significa che il comparto oggetto di osservazione sia dotato delle urbanizzazioni. Quanto alla considerazione relativa al fatto che la classificazione di *“pericolosità idraulica alta (P2b)”* sia *“da ritenersi eccessiva e meritevole di essere rivalutata”* si ricorda che il PUG è uno strumento basato su accuratissimi studi e approfondimenti sul tema della pericolosità idraulica che vengono messe in discussione con una affermazione priva di supporto scientifico e di specifiche conoscenze della materia.

Come è noto, la LR 24/2017 ha previsto un lasso di tempo molto ampio per dare attuazione alle previsioni del PRG, dal 1/1/2018 (data di entrata in vigore della legge) fino al 31/12/2021 (scadenza del periodo transitorio), che non è tuttavia stato utilizzato dall’osservante per presentare lo strumento urbanistico attuativo in attuazione del PRG. Considerato che i termini sono ampiamente scaduti e che il Quadro Conoscitivo Diagnostico e la Strategia PUG hanno evidenziato un esubero di previsioni insediative residenziali in corso di attuazione, che rendono non necessarie ulteriori attuazioni residenziali, non si ritiene necessario alcun approfondimento.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 51 (prot. 23737)****Osservante:** Luca Borsari Leg. rappr. AZIENDA AGRICOLA CAMPAZZO S.S.

L'osservante, con riferimento al "Telaio portante della ciclabilità – progetto", chiede che venga indicato un percorso ciclabile di collegamento tra il Parco di Villa Sorra e la Partecipanza Agraria di Nonantola.

**Controdeduzione:**

La connessione in questione è garantita dalla rete ciclabile in corso di definizione da parte dei Comuni dell'Unione, rete nella quale è organicamente inserita anche la rete comunale di Nonantola. La connessione verso Villa Sorra viene pertanto indicata anche nella tavola del PUG.

**ESITO:** ACCOLTA**Osservazione n. 52 (prot. 23740)****Osservante:** PAOLA BIANCHINI

L'osservante, sottolineando che gli interventi NC e REC previsti in alcuni articoli della Disciplina (art. 7 comma 4, art. 30 comma 6, art. 34 comma 2, art. 34 comma 3, art. 61 comma 4, art. 76 comma 6) risultano "sfavoriti dall'aggravio di costi e di numerosi vincoli a carico del privato cittadino, condizioni che non consentiranno la qualificazione energetica e sismica del tessuto edilizio esistente"

**Controdeduzione:**

L'osservazione non tiene in conto la Diagnosi che è stata fatta alla luce del Quadro Conoscitivo redatto per la formazione del PUG di Nonantola. Le proposte di modifica alla Disciplina sono rivolte ad annullare il contenuto prescrittivo che il PUG intende dettare per risolvere o contenere le problematiche rilevate, particolarmente legate al tema della pericolosità e criticità idraulica del territorio nonantolano, dimostrando da un lato una certa facilità nel rimuovere la memoria dell'evento alluvionale del dicembre 2020, ma anche una grande indifferenza nei confronti dei cambiamenti climatici in atto, che devono trovare, necessariamente ed urgentemente, misure idonee di contrasto. Posto peraltro che una NC, per sua natura, non qualifica un tessuto edilizio esistente e che le misure sismiche ed energetiche sono imposte per legge a chi costruisce un nuovo edificio (NC) o demolisce e ricostruisce un edificio esistente (REC), si ritiene che la sicurezza rispetto al rischio idraulico, sia imprescindibile nel territorio di Nonantola, al pari della qualificazione energetica e sismica. Ciò che peraltro viene dall'osservante interpretato come un aggravio, dovrebbe forse essere rivalutato come un investimento per il proprietario dell'edificio e per la comunità intera. Basti pensare a quanti danni si sarebbero potuti evitare in occasione dell'evento alluvionale del dicembre 2020 se le misure prescritte dalla disciplina prevista dal PUG e qui osservate, fossero state imposte dagli strumenti urbanistici già in passato, ai numerosi edifici interessati dall'alluvione.

**ESITO:** RESPINTA**Osservazione n. 53 (prot. 23744)****Osservante:** Roberto Piccinini – Tecnico incaricato dalla Società agricola LA PLUMA

L'osservante, con riferimento alle "Schede di Censimento Beni culturali" redatte dall'Ing. Bursi, segnala che la "testa di cavallo" richiamata nelle note dell'edificio censito con il n. 48 non è un elemento originale.

Segnala inoltre che l'edificio censito al n. 46 di Censimento (classificato con il n. 168 dal PUG) non ha le caratteristiche tali da meritare un vincolo di restauro e che la "Ristrutturazione risulta più che sufficiente"

Segnala che nella tavola devono essere cambiati i riferimenti numerici dei fabbricati e la fascia di territorio interessato.

**Controdeduzione:**

Con riferimento all'edificio classificato che il QC identifica con il n. 168, si precisa che il quadro conoscitivo ha censito un certo numero di edifici ma non tutti sono stati ritenuti meritevoli di tutela per cui la numerazione del PUG segue una sua progressione dal n. 1 al n. 72 per gli "Edifici di interesse culturale, storico-architettonico" compresi entro il perimetro del Centro Storico e dal n. 73 al n. 313 per gli "Edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" ubicati all'esterno del perimetro del Centro Storico. Il taglio della cartografia del QC non è e non deve necessariamente essere la stessa del PUG.

Si precisa che la valutazione è stata fatta sulla base di criteri omogenei con edifici che presentano caratteristiche analoghe e sulla persistenza del fabbricato nella cartografia storica, che portano a confermare la tutela del fabbricato.

**ESITO:** RESPINTA**Osservazione n. 54 (prot. 23747)****Osservante:** ROBERTO PICCININI

L'osservante rileva (la numerazione che segue è funzionale a correlare le controdeduzioni rispetto alle osservazioni):

1) (pag. 2 dell'osservazione) che la tangenziale "è appena accennata o addirittura indicata molto schematicamente"

- 2) (pag. 3 dell'osservazione) "in merito al rischio idraulico non si tiene conto dell'opera della tangenziale, che amplifica gli eventi a sud della stessa e li ridimensiona a Nord Ovest e/o Nord-Ovest"
- 3) (pag. 4 dell'osservazione) Non è previsto il progetto di un percorso di collegamento ciclabile Modena/Nonantola/Sant'Agata Bolognese/San Giovanni in Persiceto. La ciclabile di collegamento Nonantola/Bomporto, attraverso Campazzo, non sembra corrispondere ai percorsi previsti nei Piani Provinciali e/o in quelli Regionali. Segnala che "non viene nemmeno previsto o fatto un cenno al potenziamento dei mezzi pubblici"
- 4) (pag. 5 dell'osservazione) Segnala che l'identificazione degli elaborati con corrisponde con la numerazione delle mappe, che nella legenda delle tavole i simboli dei vari siti sono molto piccoli, che sarebbe molto utile avere un piccolo quadro d'unione su ogni tavola.
- 5) (pag. 6 dell'osservazione) Segnala che il numero di edifici oggetto di tutela passa da 69 del PRG a 257 del PUG oltre a quelli del Centro storico, per un totale di 313 edifici (del PUG)
- 6) (pag. 7 dell'osservazione) Segnala che la numerazione del QC è di difficile lettura
- 7) (pag. 9 dell'osservazione) Si chiede di verificare le modalità con le quali "gli edifici ai quali viene apposto il vincolo di tutela D.Lgs 42/2004 siano congrue o meno in quanto vengono vincolati edifici che in precedenza non lo erano e che non sono meritevoli di tale imposizione"
- 8) (pag. 9 dell'osservazione) Si chiede una maggiore e migliore specificazione degli usi ammessi, all'art. 36 della Disciplina del PUG
- 9) (pag. 10 dell'osservazione) con riferimento all'edificio n. 48 di rilevazione, ritiene che l'edificio non abbia le caratteristiche da meritare un vincolo di restauro e che "l'originaria ristrutturazione risulta più che sufficiente"
- 10) (pag. 12 dell'osservazione) viene osservato che manca l'identificazione del nucleo ed agglomerato. Viene osservato che nelle schede di classificazione "manca l'intervento minore di Ristrutturazione Edilizia: impossibile che tutti gli edifici siano soggetti solo a restauro." Chiede di "ripristinare i vincoli d'intervento e le modalità di tutela previste nelle attuali NTA"
- 11) (pagg. dalla 14 alla 19 dell'osservazione) si segnala la mancanza di alcune informazioni relative a parchi o reti fognarie o all'identificazione delle linee elettriche, ecc..
- 12) (pag. 20 dell'osservazione) sottolinea che "senza la contestuale redazione e pubblicazione" del Regolamento Edilizio "diventa praticamente impossibile sapere come intervenire sul patrimonio immobiliare privato esistente."
- 13) (pag. 21 dell'osservazione) relativamente al tema della partecipazione dei cittadini, osserva che "secondo lo scrivente si è fatto solo il minimo necessario della comunicazione per una necessaria e reale partecipazione della popolazione" segnalando al contempo che la mole degli elaborati e "la qualità della risoluzione di alcune immagini ... non permettono una puntuale e corretta valutazione dell'elemento."
- 14) (pagg. 22 e 23 dell'osservazione) premesso che relativamente al "palazzo via Roma civico 41-43" non è indicata una richiesta specifica e lo stesso vale per l'edificio di piazza Gramsci, l'osservante, relativamente al Centro Storico, sembra segnalare che la "numerazione degli edifici" sia "differente da quella dei beni culturali: evidenziare Centro da resto per non confondere"

**Controdeduzione:** (la numerazione a cui si fa riferimento è quella assegnata ai vari punti dell'osservazione, per correlare le controdeduzioni rispetto alle osservazioni)

- con riferimento al punto 1) (pag. 2 dell'osservazione) alla rappresentazione della tangenziale, la cartografia di base utilizzata per tutte le tavole del PUG è quella ufficiale della Regione Emilia Romagna, da utilizzare obbligatoriamente per gli strumenti urbanistici, le cui grafie non sono modificabili, né peraltro servirebbe, considerato che il Quadro Conoscitivo ha ben tenuto conto della tangenziale, così come il PUG. La sottolineatura della presenza della tangenziale è stata fatta nelle tavole, laddove necessario. L'osservazione non è quindi pertinente.

- con riferimento al punto 2) (pag. 3 dell'osservazione)

Si fa presente che:

1. non dovrebbe essere confusa la Pericolosità Idraulica (Cartografia a cui si fa riferimento) e il Rischio Idraulico (oggetto del parere espresso); la Pericolosità è una delle componenti del Rischio e non sono la medesima cosa.
2. L'elaborato cartografico a cui si fa riferimento (Tav. 6 Pericolosità Idraulica), come l'osservante avrà avuto modo di approfondire al cap. "3.5.1.5 La carta della pericolosità idraulica del territorio comunale" pag. 78 della Relazione QC "Struttura fisica del territorio e risorse idriche", è stato prodotto a partire dalla "Carta d'inviluppo dei massimi battenti idrici (Tr 200 anni)", riportata come inserto nell'elaborato Tav.6 "Pericolosità idraulica" e redatta a partire dall'**Inviluppo della massima profondità totale (pericolosità) di tutte le breccie ipotizzate per lo scenario TR 200**, elaborata nell'ambito dello studio idraulico per la "Valutazione del rischio di allagamento del territorio del Comune di Nonantola" a cura di Università di Parma, Dipartimento di Ingegneria e Architettura, responsabile scientifico Prof. P. Mignosa (di seguito indicato come *Studio idraulico*) del Giugno 2020, commissionato dall'Amministrazione comunale di Nonantola a supporto della redazione del QC del PUG. Lo Studio suddetto, come l'osservante avrà avuto modo di verificare, dedica il Cap. 3 alla descrizione dei **dati topografici** utilizzati dalle simulazioni, in particolare il paragrafo 3.3. **Elaborazione dei rilievi LiDAR**: comparto in

destra Panaro” riporta testualmente: *“Proprio perché i rilevati sono in grado di influenzare significativamente la dinamica di allagamento, si sono rese necessarie alcune correzioni al DTM relativamente ad una infrastruttura di recente costruzione, ossia la variante della SP255 (“tangenziale”) che bypassa il centro abitato di Nonantola a Ovest e a Nord. Il primo stralcio dell’opera è stato inaugurato nel 2010, mentre il secondo nel 2014. Ne consegue che il rilevato stradale è presente nel DTM più recente (AIPO2017), mentre risulta ovviamente assente nel DTM MATTM2008, precedente alla costruzione della strada. Tuttavia, la tangenziale ricade quasi completamente, salvo un piccolissimo tratto a ovest (indicato con una freccia in Figura 3-2), nell’area interessata dal rilievo più recente ed è quindi già adeguatamente descritta. È stato quindi necessario effettuare solo una piccola integrazione nel tratto mancante (lungo meno di 500 m): il tracciato planimetrico è stato desunto da ortofoto recenti dell’area, mentre le quote altimetriche sono state definite a partire dagli elaborati forniti dal Comune stesso. In realtà, le quote di progetto previste in tali elaborati risultano non del tutto coerenti rispetto alle quote ricavabili dal DTM AIPO2017, per cui un utilizzo diretto dei dati non è stato possibile. Si è tuttavia osservato che il profilo stradale nel breve tratto mancante presentava un andamento privo di irregolarità altimetriche, con quote linearmente decrescenti tra le due estremità. Le quote da imporre nel DTM sono dunque state definite per interpolazione lineare tra quelle dei due estremi presenti nel rilievo del 2017. La Figura 3-5 mostra un confronto tra la porzione del DTM pre e post-correzione.”* A fronte di uno studio scientifico che dedica 8 pagine a documentare come sia stata ottenuta la ricostruzione topografica utilizzata per le simulazioni eseguite e quali siano le rotte ipotizzate, dati che sono alla base della redazione della Tav. 6 *Pericolosità Idraulica*, non è invece altrettanto evidente quale sia la provenienza né il fondamento scientifico dell’immagine inserita nell’osservazione a sostegno del giudizio espresso, né su quale simulazione idraulica la stessa sia basata, né a quale rottura arginale possa essere riferita, comprendendo peraltro, a quanto visibile (stante la scarsa qualità dell’immagine), che comprende un territorio più ampio di quello comunale (sx Panaro).

- con riferimento al punto 3) (pag. 4 dell’osservazione) la connessione in questione è garantita dalla rete ciclabile predisposta dai Comuni dell’Unione, rete nella quale è organicamente inserita la rete comunale di Nonantola. Analogamente avviene per la connessione Nonantola-Bomporto. Si fa comunque presente che i tracciati previsti nei piani regionali (quelli provinciali sono in via di ridefinizione) costituiscono un’indicazione di massima suscettibile di possibili modifiche locali se riconosciute migliorative. Quanto al tema del potenziamento dei mezzi pubblici, sfugge forse all’osservante che il tema è stato trattato nel Quadro Conoscitivo e nel Quadro Conoscitivo Diagnostico, indicando poi nel PUG, una specifica Strategia (Potenziare il trasporto pubblico” dell’Obiettivo n. 2 del PUG che, necessariamente, viene indicata come una strategia da mettere in atto di concerto con gli enti sovraordinati e i comuni contermini e, in particolare con Modena e con Castelfranco E..
- con riferimento al punto 4) (pag. 5 dell’osservazione) si precisa che il riferimento dell’osservazione è il QC il cui estensore Dott. M. Librenti ha assunto i dati dall’Atlante Archeologico della Provincia di Modena, forse indicati con una grafia di dimensioni ridotte, ma corrette e sufficienti per le elaborazioni progettuali del PUG che ne sono conseguite. Non si ritiene necessario alcuna modifica all’elaborato del Dott. Librenti.
- con riferimento al punto 5) (pag. 6 dell’osservazione) si precisa che le 69 (in verità 71) schede del PRG sono riferite a 240 edifici tutti esterni al Centro Storico mentre, nella nuova classificazione del PUG, per dettagliare al meglio le indicazioni relative al tipo di tutela, i singoli edifici sono stati schedati uno per uno. Sulla base del nuovo censimento svolto nel QC, il PUG ha classificato gli edifici meritevoli di tutela PUG. Quanto al Centro storico, il PUG ha svolto una specifica indagine sul Centro Storico, che ha portato alla classificazione degli edifici meritevoli di tutela e ad indicazioni relative alle mura dell’importante insediamento storico originario, le cui tracce archeologiche sono ancora presenti e che il PUG ha ritenuto indubbiamente indispensabile indicare. Sono così stati classificati, all’esterno del Centro Storico, 241 schede di singoli edifici (di cui 168 edifici già classificati dal PRG + 33 schede di edifici soggetti a vincolo D.Lgs. 42/2004 non individuati dal PRG, di cui 24 con provvedimento/ declaratoria e 9 ope legis) oltre a 72 edifici classificati e schedati nel Centro storico, per un totale di 313 edifici classificati dal PUG. Non si tratta quindi di un vero e proprio aumento degli edifici soggetti a tutela ma di una diversa articolazione della schedatura, oggi decisamente più comprensibile di quella del PRG e comprensiva degli edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale del Centro Storico di Nonantola.
- con riferimento al punto 6) (pag. 7 dell’osservazione) si segnala che i diversi contributi del Quadro Conoscitivo hanno origini diverse e che sono state predisposte da consulenti incaricati dall’Amministrazione Comunale in tempi anche remoti, non modificabili. La numerazione degli elaborati del Quadro Conoscitivo è comunque irrilevante ai fini della comprensione dei contenuti degli elaborati del PUG.
- con riferimento al punto 7) (pag. 9 dell’osservazione) sarà cura del redattore del PUG inoltrare la richiesta dell’osservante alla competente “Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio” cui spetta l’imposizione dei vincoli. Dal testo dell’osservazione si intuisce tuttavia che il riferimento dell’osservante riguarda il fatto che le norme del PRG, anche in passato, imponessero vincoli di Restauro e risanamento conservativo per i quali la norma

prevedeva l'assimilazione degli stessi al D.Lgs. 42/2004 di cui si dice, stranamente: *"giustamente mai gestito in tale modo dall'UTC"*. Si ritiene che l'osservante non tenga conto della professionalità e della competenza degli estensori del Censimento svolto, sulla base del quale il PUG ha classificato gli edifici, distinguendo quelli soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (il cui vincolo è imposto dalla Soprintendenza e che viene riportato nelle tavole del PUG, come vincolo sovraordinato) e quelli soggetti a tutela dal PUG. Si precisa che per la categoria del Restauro e risanamento conservativo del PUG vi sono direttive regionali che gli strumenti urbanistici devono rispettare, declinando la disciplina sulla scorta delle fattispecie rilevate nel territorio oggetto di piano. con riferimento al punto 8) (pag. 9 dell'osservazione) non si riscontrano, all'art. 36 della Disciplina, le fattispecie osservate.

- con riferimento al punto 9) (pag. 10 dell'osservazione) con riferimento all'edificio classificato con il n. 168 dal PUG (corrispondente al n. 48 del Censimento) si precisa che la valutazione è stata fatta sulla base di criteri omogenei con edifici che presentano tipologie analoghe e sulla persistenza del fabbricato nella cartografia storica, che portano a confermare la tutela del fabbricato.
- con riferimento al punto 10) (pag. 12 dell'osservazione) è necessario sottolineare che il PUG è uno strumento urbanistico nuovo che, in conformità alla legislazione vigente, supera il PRG vigente, sulla base di conoscenze e competenze professionali, che possono legittimamente modificare, anche radicalmente, l'impostazione dello strumento previgente, peraltro molto datato. Il PUG ha scelto legittimamente di schedare i singoli edifici e di non classificare per nuclei ed agglomerati (ragione per la quale, ovviamente, i nuclei e gli agglomerati non devono essere indicati). Quanto al fatto che *"manca l'intervento minore di Ristrutturazione Edilizia"*. Si ricorda che la categoria della Ristrutturazione Edilizia non ha nulla a che vedere con un edificio che il PUG classifica di *"interesse storico architettonico o testimoniale"* e che la classificazione è di competenza del tecnico redattore del PUG. Quanto, infine, all'affermazione *"impossibile che tutti gli edifici siano soggetti solo a restauro."*, si ricorda che la *"Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale"* riguarda appunto gli *"edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale"* che sono solo una parte di tutti gli edifici del territorio di Nonantola, selezionati appunto perché di interesse storico-architettonico e testimoniale e, per questo, soggetti a tutela. Per tutti gli altri non selezionati, che sono moltissimi, non sono previsti interventi conservativi.
- con riferimento al punto 11) (pagg. dalla 14 alla 19 dell'osservazione) si precisa che il Quadro Conoscitivo è un documento che non necessariamente deve comprendere gli elementi che vengono indicati come carenti dall'osservante e che gli eventuali refusi (ammesso che lo siano) sono del tutto ininfluenti.
- con riferimento al punto 12) (pag. 20 dell'osservazione) si ritiene che se il Regolamento Edilizio fosse veramente indispensabile per l'utilizzo del PUG, la LR 24/2017 ne avrebbe imposto la presenza, a corredo del PUG, mentre invece la LR 24/2017 lo menziona esclusivamente in un unico punto, all'art. 16 relativamente agli *"usi temporanei"*. Il Regolamento Edilizio segue peraltro un iter approvativo completamente diverso da quello del PUG.
- con riferimento al punto 13) (pag. 21 dell'osservazione) si precisa che la partecipazione è stata svolta da professionisti esperti del settore, secondo un programma articolato e dettagliato al quale, tuttavia, hanno partecipato pochissimi cittadini e quasi nessun tecnico. E' evidente che la partecipazione è efficace se si partecipa.
- con riferimento ai punti 14 e 15) (pagg. 22 e 23 dell'osservazione) si precisa che l'osservante confonde la numerazione degli edifici nell'ambito del Quadro Conoscitivo rispetto a quella della Classificazione del PUG. Il quadro conoscitivo ha censito un certo numero di edifici ma non tutti sono stati ritenuti meritevoli di tutela per cui la numerazione del PUG segue una sua progressione dal n. 1 al n. 72 per gli *"Edifici di interesse culturale, storico-architettonico"* compresi entro il perimetro del Centro Storico e dal n. 73 al n. 313 per gli *"Edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale"* ubicati all'esterno del perimetro del Centro Storico. Come si vede, consultando le Schede di Classificazione del PUG non si fa alcuna confusione.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **Osservazione n. 55 (prot. 23750)**

##### **Osservante: BORTOLAMASI GIULIANO**

Osserva che il vincolo imposto dalla Soprintendenza sui fabbricati di Borgo della Riviera risulta inalterato.

Osserva che l'amministrazione comunale *"debba prendere formale impegno sui tempi, quantomeno di presentazione, revisione o sistemazione di un nuovo piano particolareggiato ... in quanto quello predisposto risulta essere totalmente inattuato e di fatto inattuabile"*

##### **Controdeduzione:**

Il PUG, nello *"Schema strutturale di assetto delle aree urbane"* identifica il comparto n. 31 e indica, con il colore arancio, che il Piano particolareggiato è *"in itinere"*. Nel caso di specie, come ovviamente noto ai proprietari, il PP è stato approvato con Del. C.C. n. 35 del 17.04.2008 ma non è stato convenzionato.

Ai sensi della LR 24/2017 il termine ultimo per il convenzionamento del PP è l'1/1/2024, dopo di che il Piano Particolareggiato decade a tutti gli effetti e, dopo la sua approvazione, verrà applicata la Disciplina del PUG, che,

tenendo conto del vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, stabilisce una serie di regole per la realizzazione degli interventi sugli edifici.

Quanto alla segnalata necessità di un nuovo piano particolareggiato, si precisa che, anche alla luce dell'inutile decorso dei termini per il convenzionamento, si deve prendere atto del fatto che le possibilità di intervento, in questo comparto, frazionato in molte proprietà, erano già previste da un piano particolareggiato unitario al quale, tuttavia, non è stata data attuazione.

Il PUG ha pertanto disciplinato l'area corrispondente al vincolo di tutela, in modo che le singole proprietà possano intervenire separatamente, ovviamente nel rispetto del vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, peraltro condivisibile trattandosi di tessuto urbano di antica formazione, composto da edifici presenti nelle mappe storiche di inizio Ottocento. Le possibilità di intervento da parte dei singoli proprietari consentirebbero, in forma disgiunta, di intervenire recuperando gli edifici esistenti.

Relativamente alle schede 105 e 106, si precisa che il PUG ha predisposto le schede di classificazione assumendo i dati delle schede di censimento redatte dal Consulente Ing. Bursi. Peraltro coerenti con quelli riportati nel Decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **Osservazione n. 56 (prot. 23752)**

**Osservante: Maurizio Cremonini Leg. Rapp. IMMOBILIARE CASSETTE SPA**

Osserva che la necessità di adeguare le convenzioni è *"del tutto illegittima se riferita alle convenzioni in essere le quali, comprese quelle che hanno ottenuto varie deroghe ex lege"*. Osserva inoltre che *"tali convenzioni, che hanno carattere contrattuale, non possono essere unilateralmente modificate"*

#### **Controdeduzione:**

La previsione della disciplina quivi osservata rappresenta l'attuazione di quanto disposto dai commi 5 e 7 dell'art. 4 della legge urbanistica regionale n. 24/2017. La previsione di *"termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi"* (cfr. LR 24/2017, art. 4) risulta finalizzata a dare certezza di diritto alle previsioni urbanistiche ed a consentire un'ordinata attuazione della pianificazione. L'onere di nuovo convenzionamento, a dire il vero assai modesto, pare rispettare adeguatamente il principio di proporzionalità alla luce degli obiettivi di sviluppo territoriale anzidetti.

Vale poi la pena rammentare come l'inesauribilità del potere pianificatorio consentirebbe in ogni caso all'Amministrazione di esercitare lo *ius variandi* sui piani vigenti, anche convenzionati, a maggior ragione una volta scaduti i termini di efficacia e che possa addirittura, legittimamente, nel rispetto naturalmente delle condizioni procedurali e sostanziali di garanzia, cancellare le previsioni urbanistiche ormai scadute.

Le prescrizioni della LR 24/2017 sono vigenti a prescindere dal fatto che sia il PUG a richiamarle. Ciò anche con riferimento al fatto che le convenzioni urbanistiche vigenti debbano, o meno, essere adeguate, in base a quanto previsto dalla legge. Si ritiene tuttavia che ciò non debba necessariamente essere declinato nella Disciplina del PUG e che questa possa, più semplicemente, fare riferimento al dettato della LR 24/2017 e agli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, semplificandolo la seconda Azione della Strategia *"Contenere il consumo di suolo nel territorio urbanizzato"* dell'obiettivo n. 1 nel modo seguente:

*"Completare i Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti."*

Per coerenza, sia nella Disciplina che nei testi riportati nelle due Tavole dello Schema strutturale di assetto del territorio e delle aree urbane, si ritiene che la modifica proposta debba essere riportata anche nelle due Azioni relative alla Strategia *"Completare l'edificazione negli ambiti di trasformazione prevedendo norme finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici nei confronti del rischio idraulico"* dell'Obiettivo n. 2, semplificandolo il testo delle due Azioni nel modo seguente:

*"- Per i Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente che vengano completati nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, è necessario introdurre, nella Disciplina urbanistica, norme specifiche per l'attuazione degli interventi edilizi, finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici, in particolare nei confronti del rischio idraulico;*

*- Per i Comparti con strumento urbanistico attuativo in itinere che completino il proprio iter nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, è necessario introdurre, nella Disciplina urbanistica, norme specifiche per l'attuazione degli interventi edilizi, finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici, in particolare nei confronti del rischio idraulico."*

Si ritiene che, per coerenza, la Disciplina venga modificata anche agli artt. 64, 65, 68, 69.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 57 (prot. 23754)****Osservante: Arturo Nora Leg. Rapp. COOPATTIVA COOPERATIVA SOCIALE**

Chiede di poter costruire strutture funzionali al servizio svolto da Coopattiva (accoglienza delle scolaresche, organizzazione di attività laboratoriali, vendita di prodotti, servizi igienici), ancorchè in zona P2b.

Chiede anche di essere classificata fra i servizi territoriali comunali.

**Controdeduzione:**

Relativamente alla richiesta di essere classificata fra i servizi territoriali comunali, si precisa che, pur considerando di interesse il servizio svolto da Coopattiva, il PUG ha indicato con simbologia ideogrammatica, solo le dotazioni di servizio pubblico che costituiscono dotazioni di legge. Fra queste non possono essere comprese strutture del tipo di quella oggetto di osservazione.

In considerazione dell'interesse per il servizio svolto da Coopattiva, si precisa che gli interventi di nuova costruzione non sono vietati, in assoluto, nelle zone P2b - Area con condizioni di pericolosità idraulica alta di cui all'art. 34 della Disciplina del PUG, ma devono rispettare le condizioni indicate nello stesso art. 34.

Si precisa che gli interventi richiesti dall'osservante sono comunque soggetti ad Accordo Operativo, ai sensi della LR 24/2017, con le modalità di presentazione dell'istanza da parte del proponente stabilite dall'art. 38 della medesima legge regionale.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA****Osservazione n. 58 (prot. 23756)****Osservante: ENRICA FONTANESI**

Chiede di aggiungere all'elenco del comma 2, punto 2.4, dell'art. 7 della Disciplina, l'intervento di "ristrutturazione edilizia conservativa (RE) di edifici esistenti.

**Controdeduzione:**

Si conviene che la RE non compariva nell'elenco e si provvede senz'altro ad aggiungerla all'elenco di cui al comma 2, punto 2.4 dell'art. 7 della Disciplina.

**ESITO: ACCOLTA****Osservazione n. 59 (prot. 23757)****Osservante: ENRICA FONTANESI**

Chiede di modificare la norma di cui al comma 4 dell'art. 49 (Cento storico di Nonantola) della Disciplina, relativamente all'indice di permeabilità Ip eliminando la percentuale relativa alla superficie fondiaria.

**Controdeduzione:**

In considerazione del numero esiguo di edifici del Centro Storico non soggetti a tutela che dispongono di un'area di pertinenza, si conviene di prevedere, all'art. 49, che l'indice Ip non possa essere inferiore all'Ip esistente, eliminando la percentuale relativa alla superficie fondiaria nel modo seguente:

*"Ip Indice di permeabilità (...): non inferiore all'Ip esistente"*

**ESITO: ACCOLTA****Osservazione n. 60 (prot. 23761)****Osservante: ARPAE**

Cfr Contributo

**Controdeduzione:**

Cfr ALLEGATO (controdeduzione articolata in più punti)

**ESITO: si prende atto del Contributo****Osservazione n. 61 (prot. 23763)****Osservante: ENRICA FONTANESI**

Chiede di modificare la norma di cui al comma 1 dell'art. 56 (Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) degli edifici identificati con la sigla RCC) della Disciplina, aggiungendo la possibilità di prevedere *"l'allineamento delle linee di gronda dei vari fronti, anche con modeste sopraelevazioni non superiori a 1 metro, al fine di armonizzare la quota di copertura."*

**Controdeduzione:**

Il comma 1 dell'art. 56 definisce una serie di punti che declinano la fattispecie che già recita *"Quando l'andamento della copertura sia volumetricamente discontinuo, è ammesso prevedere la modifica dei volumi di copertura, al fine di*

*armonizzare le falde di copertura".* Ciò significa che la Disciplina considera ammissibile "prevedere la modifica dei volumi di copertura al fine di armonizzare le falde di copertura". Si considera tuttavia che l'allineamento delle linee di gronda, quando comportino sopraelevazioni di 1 metro, come proposto dall'osservante, siano difficilmente definibili come "modeste sopraelevazioni". Si ritiene quindi di accogliere parzialmente la proposta modificando il punto-linea oggetto di osservazione, nel comma 1 dell'art. 56, nel modo seguente:

*"il mantenimento dell'altezza dei fronti dell'edificio, con riferimento alla definizione di cui alla DAL 279/2010. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni se non ne caso del precedente punto linea che ammette la modifica dei volumi di copertura, al fine di armonizzare le falde di copertura, quando l'andamento della copertura stessa sia volumetricamente discontinuo (nei casi in cui il fronte, ad es. sia composto da più unità edilizie o da più corpi di fabbrica). Le sopraelevazioni necessarie per armonizzare le falde di copertura non potranno comunque superare i 50 cm. Eventuali cordolature necessarie a fini strutturali e quindi ammissibili, dovranno essere realizzate senza dar luogo a modifiche della linea di gronda dell'edificio, ovvero alla linea di gronda ridefinita dal riassetto dei volumi di copertura necessario per armonizzare le falde di copertura."*

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **Osservazione n. 62 (prot. 23765)**

**Osservante: ENRICA FONTANESI**

Chiede di modificare la norma di cui al comma 4 dell'art. 58 (Dotazioni territoriali) della Disciplina, con riferimento al RIE (per specificare le diverse fattispecie) e all'indice di permeabilità Ip (eliminando la percentuale relativa alla superficie fondiaria, per gli interventi di NC e REC).

**Controdeduzione:**

Con rif. al comma 4 dell'art. 58:

La proposta di modifica relativa al RIE è accoglibile e, anche il redattore del PUG, con propria osservazione, ha previsto un'analoga modifica al RIE, avendo rilevato la necessità di distinguere il RIE per gli AM rispetto al RIE per gli interventi di RE. La modifica proposta relativa all'indice di permeabilità Ip è accoglibile.

**ESITO: ACCOLTA**

#### **Osservazione n. 63 (prot. 23766)**

**Osservante: ENRICA FONTANESI**

Chiede di modificare la norma di cui al comma 4 dell'art. 61 (Tessuti urbani prevalentemente residenziali) della Disciplina, con riferimento:

- al RIE (per specificare le diverse fattispecie),
- all'Ip - indice di permeabilità (uniformando la percentuale per gli AM a quella per gli interventi di NC e REC, togliendo però il riferimento alla superficie fondiaria
- al Rc - rapporto di copertura (uniformando la percentuale per gli AM a quella per gli interventi di NC e REC, togliendo però il riferimento alla superficie fondiaria
- alla Dc - distanza dai confini di proprietà (aggiungendo la fattispecie dell'AM)
- alla De - distanza tra edifici (aggiungendo una specifica relativa alle pareti finestrate)
- alla Ds - distanza dalle strade (aggiungendo la fattispecie dell'AM).

**Controdeduzione:**

- Con rif. al comma 4 dell'art. 61:

- La proposta di modifica relativa al RIE è accoglibile e, anche il redattore del PUG, con propria osservazione, ha previsto un'analoga modifica al RIE, avendo rilevato la necessità di distinguere il RIE per gli AM rispetto al RIE per gli interventi di RE.
- La modifica proposta relativa all'indice di permeabilità Ip è accoglibile, aggiungendo il caso dell'AM fra quelli che devono rispettare il parametro del 40% di permeabilità.
- La proposta di modifica relativa al Rc (Rapporto di copertura) è accoglibile, poichè la percentuale indicata (Rapporto di copertura) costituisce un "massimo" che vale anche nei casi di AM e che non può essere superiore al Rc esistente per gli interventi di RE.
- La proposta di modifica relativa alla Dc (Distanza dai confini) è accoglibile, aggiungendo il caso dell'AM con riferimento alla parte in ampliamento.
- La proposta di modifica relativa alla De (Distanza tra edifici) è accoglibile, semplificando la dicitura,
- La proposta di modifica relativa alla Ds (Distanza dalle strade) è accoglibile, aggiungendo il caso dell'AM con riferimento alla parte in ampliamento.

**ESITO: ACCOLTA**



**Osservazione n. 64 (prot. 23769)****Osservante: ENRICA FONTANESI**

Chiede di modificare la norma di cui al comma 4 dell'art. 62 (Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari) della Disciplina, con riferimento:

- al RIE (per specificare le diverse fattispecie),
- all'Ip - indice di permeabilità (uniformando la percentuale per gli AM a quella per gli interventi di NC e REC, togliendo però il riferimento alla superficie fondiaria
- alla Dc - distanza dai confini di proprietà (aggiungendo la fattispecie dell'AM)
- alla De - distanza tra edifici (eliminando il riferimento al fatto la distanza non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato frontistante più alto)
- alla Ds - distanza dalle strade (aggiungendo la fattispecie dell'AM).

**Controdeduzione:**

- Con rif. al comma 4 dell'art. 62:
  - La proposta di modifica relativa al RIE è accoglibile e, anche il redattore del PUG, con propria osservazione, ha previsto un'analogia modifica al RIE, avendo rilevato la necessità di distinguere il RIE per gli AM rispetto al RIE per gli interventi di RE.
  - La modifica proposta relativa all'indice di permeabilità Ip è accoglibile, aggiungendo il caso dell'AM fra quelli che devono rispettare il parametro del 25% di permeabilità.
  - La proposta di modifica relativa alla Dc (Distanza dai confini) è accoglibile, aggiungendo il caso dell'AM con riferimento alla parte in ampliamento.
  - La proposta di modifica relativa alla De (Distanza tra edifici) è accoglibile, eliminando la disposizione "e non inferiore all'altezza del fabbricato frontistante più alto" ma lasciando "e comunque nel rispetto della legislazione vigente" perché la prescrizione non vale in generale ma resta valida in alcune fattispecie.
  - La proposta di modifica relativa alla Ds (Distanza dalle strade) è accoglibile, aggiungendo il caso dell'AM con riferimento alla parte in ampliamento.

**ESITO: ACCOLTA****Osservazione n. 65 (prot. 23771)****Osservante: ENRICA FONTANESI**

Chiede di modificare la norma di cui al comma 4 dell'art. 63 (Localizzazioni puntuali di attività produttivi/commerciali/terziarie) della Disciplina, con riferimento:

- al RIE (per specificare le diverse fattispecie),
- all'Ip - indice di permeabilità (uniformando la percentuale per gli AM a quella per gli interventi di NC e REC, togliendo però il riferimento alla superficie fondiaria,
- al Rc - rapporto di copertura (uniformando la percentuale per gli AM a quella per gli interventi di NC e REC, togliendo però il riferimento alla superficie fondiaria,
- alla Dc - distanza dai confini di proprietà (aggiungendo la fattispecie dell'AM)
- alla De - distanza tra edifici (eliminando il riferimento al fatto la distanza non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato frontistante più alto)
- alla Ds - distanza dalle strade (aggiungendo la fattispecie dell'AM).

**Controdeduzione:**

- Con rif. al comma 4 dell'art. 63:
  - La proposta di modifica relativa al RIE è accoglibile e, anche il redattore del PUG, con propria osservazione, ha previsto un'analogia modifica al RIE, avendo rilevato la necessità di distinguere il RIE per gli AM rispetto al RIE per gli interventi di RE.
  - La modifica proposta relativa all'indice di permeabilità Ip è accoglibile, aggiungendo il caso dell'AM fra quelli che devono rispettare il parametro del 40% o del 25% di permeabilità.
  - La proposta di modifica relativa al Rc (Rapporto di copertura) è accoglibile, poichè la percentuale indicata (Rapporto di copertura) costituisce un "massimo" che vale anche nei casi di AM e che non può essere superiore al Rc esistente per gli interventi di RE.
  - La proposta di modifica relativa alla Dc (Distanza dai confini) è accoglibile, aggiungendo il caso dell'AM con riferimento alla parte in ampliamento.
  - La proposta di modifica relativa alla De (Distanza tra edifici) è accoglibile, eliminando la disposizione "e non inferiore all'altezza del fabbricato frontistante più alto" ma lasciando "e comunque nel rispetto della legislazione vigente" perché la prescrizione non vale in generale ma resta valida in alcune fattispecie.

- La proposta di modifica relativa alla Ds (Distanza dalle strade) è accoglibile, aggiungendo il caso dell'AM con riferimento alla parte in ampliamento.

**ESITO: ACCOLTA**

**Osservazione n. 66 (prot. 23773)**

**Osservante: ENRICA FONTANESI**

Chiede di modificare la norma di cui all'art. 78 (Territorio rurale) della Disciplina, con riferimento:

- al comma 1 Indirizzi  
chiede di aggiungere un punto riportando integralmente il testo dell'obiettivo n. 1 del PUG con riferimento alla parte relativa al territorio rurale,
- al comma 2 Disciplina
  - chiede di modificare il punto a) del comma 2 con una riscrittura di quanto previsto dal testo originario e con la modifica del tipo di perizia da allegare da giurata ad asseverata. Propone anche di togliere la specificazione del tipo di strutture "in tela plastificata",
  - chiede di modificare il punto d) del comma 2 considerando che le strutture a tunnel non siano idonee dal punto di vista ambientale e soggette ad un veloce deperimento
  - chiede di verificare la norma "La realizzazione di tali strutture è soggetta a previa comunicazione di inizio dei lavori (CILA), ai sensi dell'art. 7, co. 4, lett.c-octies) della LR 15/2013"
  - con riferimento alla lettera g) chiede di aggiungere, fra le attrezzature private di interesse generale, anche le "strutture sociali" e di specificare che "Gli Accordi Operativi potranno prevedere che tali aree attrezzature siano corredate da attrezzature ricettive e di servizio, per le quali ~~dovranno potranno~~ essere utilizzati prioritariamente ~~esclusivamente~~ edifici esistenti. Solo nel caso in cui non fossero presenti edifici oppure gli edifici esistenti non fossero sufficienti a rispondere alle necessità dell'attività, gli Accordi Operativi possono prevedere l'esecuzione di edifici finalizzati esclusivamente all'esercizio dell'attività."
  - con riferimento alla lettera h) chiede di articolare la norma con riferimento a soglie dimensionali, con riferimento al volume degli edifici.
  - con riferimento alla lettera i) chiede di aggiungere la seguente disposizione "Per gli edifici con tipologie risalenti alla tradizione contadina il cui volume lordo sia inferiore a 2.400 mc, con esclusione per le tipologie edilizie destinate ad allevamenti di bestiame e per i capannoni prefabbricati la cui trasformazione ad uso abitativo non è consentita in nessun caso, gli interventi si attuano attraverso intervento diretto come indicato al punto 3 del presente articolo."
  - con riferimento alla lettera l) chiede, in sostanza, di identificare gli agglomerati di cui tratta la norma del punto l). Allo stesso punto segnalano un refuso relativo (deve essere eliminato "Agricola" con rif. all'uso U.1. Al medesimo punto sono indicate alcune proposte di modifica della tabella relativa ai lotti degli agglomerati, con rif. ai parametri Ip, Rc Dc, De, Ds e H
- al comma 3 Modalità di intervento
  - chiede di modificare il secondo punto-linea relativo agli edifici non correlati all'attività agricola, aggiungendo: "facenti parte di un nucleo edificato nel quale è possibile determinare un edificio principale"
  - chiede di modificare il terzo punto-linea aggiungendo ai già previsti "nuovi fabbricati aziendali produttivi" i "nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale" ed introducendo un "anche" prima del richiamo all'obbligo del PRA,
  - chiede di aggiungere un punto-linea per specificare quanto segue "Per gli edifici con funzione abitativa e per quelli d'interesse storico, culturale e testimoniale sono comunque consentiti interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale e paesaggistico."
  - chiede una spiegazione, con riferimento al punto-linea relativo ai fabbricati considerabili come "opere incongrue" ed in particolare se saranno mappati su qualche elaborato grafico, o se sarà valutata l'incongruità volta per volta e, in questo ultimo caso, se ci sarà un elaborato che indica le linee guida per definire un'opera incongrua.

**Controdeduzione:**

- con riferimento a quanto osservato per il comma 1, si ritiene di accogliere la proposta, pur se ridondante rispetto all'art. 8,
- con riferimento a quanto osservato per il comma 2 Disciplina:
  - con riferimento a quanto osservato relativamente al punto a) la modifica del tipo di perizia da giurata ad asseverata è già stata proposta anche nell'osservazione del redattore del PUG e si conviene quindi con quanto osservato, salvo la puntualizzazione sulle competenze del tecnico che redige la perizia. La riscrittura del testo non è invece efficace perché lascia delle inutili ripetizioni e si conferma quindi il testo della Disciplina. Quanto alla richiesta di eliminare la specifica "in tela plastificata" per il tipo di strutture a tunnel, si ritiene che la specifica sia utile a far capire che si

tratta di strutture leggere. Ritenendo che la proposta sia stata fatta per non limitare il tipo di materiale, anche in funzione di possibili evoluzioni di questo tipo di strutture, si ritiene di accogliere parzialmente la proposta modificando la dicitura, in tutta la disciplina, ove queste strutture siano citate, con la dicitura *“strutture a tunnel chiudibili sui fronti, in tela plastificata o materiali analoghi”*,

- con riferimento a quanto osservato relativamente al punto d) le strutture a tunnel sono una soluzione ampiamente utilizzata nel territorio rurale, che è stata particolarmente utilizzata per la sua versatilità, anche a seguito degli eventi sismici del maggio 2012 e, in molti casi, ancora in posto. Quanto al fatto che siano soggette a deperimento in quanto esposta alle intemperie si ritiene che se ciò fosse un problema, non ci sarebbe una così ampia diffusione di questo tipo di strutture, peraltro molto meno costose di un fabbricato. Si ritiene quindi di confermare quanto previsto. Il riferimento normativo è stato oggetto di osservazione anche da parte del redattore del PUG che ha proposto di modificare la norma sostituendo il rif. normativo nel modo seguente: *“La realizzazione di tali strutture è soggetta a previa comunicazione di inizio dei lavori (CILA), ai sensi dell’art. 7, co. 5, lett. m 4, ~~lett. e-otties)~~ della LR 15/2013”*
- con riferimento a quanto osservato relativamente al punto g) si ritiene di poter aggiungere al comma 3 punto g) dell’art. 78, la fattispecie indicata utilizzando però la più appropriata definizione di *“attrezzature socio-assistenziali e altre attrezzature con caratteristiche analoghe”*. Quanto alla richiesta di modificare e integrare la norma relativamente alle attrezzature ricettive e di servizio, si ritiene di operare una modifica alla norma senza tuttavia liberalizzare la possibilità di realizzazione nuovi interventi edilizi per strutture ricettive ma correlandoli alle strutture socio-assistenziali.
- con riferimento a quanto osservato relativamente al punto h) si ritiene di non accogliere la proposta di articolare la norma con riferimento a soglie dimensionali volumetriche, perché ciò complica inutilmente la norma che, è stata collaudata ed applicata in molti comuni, con efficacia. L’unico riferimento al volume viene fatto dalla disciplina per ammettere condizioni speciali per una fattispecie di edifici di grandi dimensioni presenti nel territorio di Nonantola.
- con riferimento a quanto osservato relativamente al punto i) si ritiene di non accogliere la proposta considerato che già tutti gli edifici di cui al punto i) possano essere attuati con intervento diretto.
- con riferimento a quanto osservato relativamente al punto l) si ritiene di non accogliere la proposta considerato che l’unico perimetro che la LR 24/2017 chiede di definire è il Perimetro del Territorio Urbanizzato e gli agglomerati di cui tratta la norma non hanno le caratteristiche per essere considerati tali. Per quanto osservato relativamente al refuso, si provvede a cancellare l’aggettivo *“agricola”*. Per quanto osservato relativamente alla tabella, in coerenza con quanto già controdedito in altra osservazione della scrivente: si ritiene che:
  - con riferimento all’indice di permeabilità  $I_p$  è accoglibile la proposta di cancellare il riferimento alla Superficie fondiaria per il calcolo del 40%.
  - con riferimento al Rc (Rapporto di copertura) è accoglibile la proposta di cancellare il riferimento alla Superficie fondiaria per il calcolo del 30%.
  - La proposta di modifica relativa alla Dc (Distanza dai confini) è accoglibile, aggiungendo il caso dell’AM con riferimento alla parte in ampliamento.
  - La proposta di modifica relativa alla De (Distanza tra edifici) è accoglibile, semplificando la dicitura,
  - La proposta di modifica relativa alla Ds (Distanza dalle strade) è accoglibile, aggiungendo il caso dell’AM con riferimento alla parte in ampliamento.
  - La proposta di modifica relativa alla H (Altezza) è accoglibile, aggiungendo il caso dell’AM.
- con riferimento a quanto osservato per il comma 3 Modalità di intervento:
  - secondo punto-linea: non si ritiene accoglibile la proposta considerato che la norma vale anche per edifici che non costituiscano un vero e proprio nucleo ma dove sia presenti manufatti accessori,
  - terzo punto-linea: non si ritiene accoglibile la proposta considerato che i *“nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale”* sono già compresi nella fattispecie indicata dalla norma che riguarda tutti i *“nuovi fabbricati aziendali produttivi”*. Quanto all’introduzione della congiunzione *“anche”*, non si ritiene accoglibile la proposta che modificherebbe il significato della prescrizione che è un obbligo, non un’opzione fra le tante.
  - nuovo punto-linea: non si ritiene accoglibile la proposta di inserire, nelle modalità di intervento (comma 3), una norma che è già prevista, tal quale, al comma *“2 Disciplina”*, proprio perché si tratta di una *“disciplina”* e non di una *“modalità di intervento”*
- con riferimento alla richiesta di spiegazione, con riferimento al punto-linea relativo ai fabbricati considerabili come *“opere incongrue”* si deve premettere che il Quadro Conoscitivo del PUG non ha identificato nel territorio di Nonantola (e non per non aver indagato la questione) alcun edificio che abbia le caratteristiche di *“opera incongrua ai sensi della LR 16/2002*. Va infatti ricordato che la LR 24/2017 non chiede di identificare genericamente delle opere incongrue in base a valutazioni estetiche o di altra natura soggettiva bensì opere che siano incongrue ai sensi della LR 16/2002, legge che è finalizzata a *“promuovere il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei luoghi di*

*interesse storico-artistico, il miglioramento della qualità architettonica e il recupero del valore paesaggistico del territorio anche attraverso l'eliminazione delle opere incongrue nel rispetto della legislazione statale vigente in materia di tutela di beni culturali". Va da sé che la LR 24/2017, richiamando la LR 16/2002, era a quel tipo di opere incongrue che intendeva fare riferimento e non ad edifici che possano apparire non coerenti con il territorio rurale o dismessi. Va infatti ricordato che la LR 24/2017 non chiede di identificare genericamente le opere incongrue in base a valutazioni estetiche o di altra natura soggettiva o per dismissione/abbandono, bensì opere che siano incongrue ai sensi della LR 16/2002. La LR 24/2017 richiama anche l'art. 3-bis del DPR 380/2001 che disciplina la fattispecie di "edifici esistenti non più compatibili con la pianificazione" (fattispecie non presente a Nonantola, considerato che il PUG non esclude la possibilità di recupero dei fabbricati, per nessuna fattispecie di fabbricati, disciplinandoli quindi tutti, ritenendoli tutti compatibili con la pianificazione, proprio in quanto pianificabili). Il PUG non ha individuato opere incongrue né sarà possibile che possano essere individuate dall'Ufficio di piano se non rientrano nella fattispecie della LR 16/2002. Al fine di chiarire ulteriormente quanto indicato dalla LR 24/2017, si provvede a specificare ulteriormente quanto sopra, nel punto-linea osservato.*

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 67 (prot. 23775)**

**Osservante: Luca Borsari COLDIRETTI**

- Chiede di semplificare la Disciplina prevedendo la modalità del Permesso di costruire convenzionato in sostituzione dell'Accordo Operativo.

**Controdeduzione:**

- Si ritiene che il ricorso al Permesso di costruire convenzionato, proposto nell'osservazione, non sia lo strumento idoneo ad affrontare la complessità degli interventi e delle ricadute sul territorio per le fattispecie che la Disciplina, in coerenza con quanto previsto dalla LR 24/2017, prevede di disciplinare con l'Accordo Operativo o con il PRA. Il permesso di costruire convenzionato è semmai il titolo edilizio che ne consegue.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 68 (prot. 23778)**

**Osservante: FERRUCCIO MASETTI**

- propone l'inserimento di un articolo 7bis "Disposizioni interpretative"
- propone di sostituire l'azione: "ampliare l'area dei campi sportivi della Polisportiva di Nonantola, per realizzare una pista per l'atletica leggera" con "ampliare l'area dei campi sportivi del Comune di Nonantola, per realizzare una pista per l'atletica leggera"
- propone di modificare l'azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana VOX (e conseguentemente, l'art. 71 della Disciplina, specificando, In considerazione della particolare ubicazione dell'area e in coerenza con i principi del PUG, che non ci possono essere aumenti di volumi.
- propone di modificare l'azione relativa alle "Strade della <Città 30>", aggiungendo "e realizzando una pianificazione di dossi rallentatori "dolci" nelle zone a maggior interferenza pedoni/ciclisti-traffico veicolare e in quelle interessate da maggior affluenza pedonale, scuole, impianti sportivi, luoghi di culto, cultura e svago, servizi sanitari)".
- propone di modificare l'azione relativa al collegamento Nonantola-Modena, aggiungendo "Operare di concerto con gli enti sovraordinati, Agenzia della Mobilità e il Comune di Castelfranco Emilia dell'istituzione di un nuovo collegamento del trasporto pubblico Castelfranco Emilia FS – Gaggio-Nonantola-Modena in sostituzione progressiva degli attuali collegamenti Ferrara -Nonantola-Modena (TPER) e Castelfranco Emilia- Via Emilia-Fossalta-Modena (SETA)", con la seguente motivazione: "l'attuale linea di trasporto pubblico Modena-Ferrara non corrisponde ad alcun interesse della comunità Nonantolana ma ad un vecchio retaggio che tutela solo il concessionario del trasporto pubblico. Ciò comporta gravi disagi alla cittadinanza, in particolare ai giovani, e numerosi disservizi. La proposta di individuare un percorso diverso gravante su un nuovo capolinea, Castelfranco Emilia, attua un interesse di gran lunga maggiore offrendo agli utenti nonantolani del TPL l'opportunità di uno sbocco alternativo, rispetto al capoluogo di provincia, per quanto riguarda servizi essenziali quali la Stazione FS e la Casa della Salute di Castelfranco Emilia"
- propone di inserire all'art. 58 "Dotazioni territoriali" la possibilità di inserire l'uso "Attrezzature sportive private"
- propone, con riferimento all'art. 71 "Ambiti di rigenerazione urbana" - ambito 3 "Ex Stazione Ferroviaria" di modificare il testo nel modo seguente:

*"Nelle more dell'intervento di rigenerazione, ogni intervento edilizio che non sia di mera manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS) dovrà necessariamente realizzare una desigillazione, anche parziale, della superficie del parcheggio esistente; il PUG ammette esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di riqualificazione energetica e sismica degli edifici esistenti, escludendo, anche nelle more dell'attivazione*

dell'ambito di rigenerazione, la possibilità di insediare nell'area e negli edifici esistenti, attività produttive e tipologie commerciali quali grandi magazzini, supermercati, ipermercati, minimercati, discount e simili, al fine di non "banalizzare" un'area di così rilevante interesse per la valorizzazione dell'area urbana centrale di Nonantola." con la motivazione "Poiché ... l'intervento è candidabile ad essere realizzato in coordinamento con quello relativo al VOX, la proposta rende coerenti le rispettive discipline."

#### **Controdeduzione:**

- con riferimento alla proposta di inserimento di un articolo 7bis "Disposizioni interpretative", le norme che si propone di inserire a mezzo dell'introduzione dell'art. 7-bis sono in realtà sottese all'elaborazione del presente PUG e si davano pertanto per acquisite; ciò detto, ove però un'osservazione evidenzia come possa apparire opportuna la loro espressa previsione, si ritiene di muoversi verso l'accoglimento della stessa.

Si propone pertanto l'inserimento di ulteriori due commi in coda all'art. 3 dal seguente tenore:

*"6. Il PUG attua l'interesse pubblico inteso come contemperamento dei diversi interessi coinvolti nell'attività di pianificazione e nella previsione di un determinato assetto del territorio; la sua attuazione comporta una conformazione del territorio coerente con le sue previsioni.*

*7. Nella valutazione delle diverse funzioni insediabili e degli usi ammessi si fa riferimento esclusivamente alla natura della funzione o della attività esercitata così come definita e regolata dalle specifiche disposizioni dell'ordinamento giuridico."*

Non può trovare accoglimento il terzo periodo del proposto comma uno, pur comprendendone la *ratio*, in quanto la norma risulterebbe in contrasto con la inesauribilità del potere amministrativo di pianificazione urbanistica.

- con riferimento alla proposta di sostituire "Polisportiva di Nonantola con "Comune di Nonantola" la proposta è già stata oggetto anche di osservazione da parte del redattore del PUG, modificando la dicitura facendo riferimento ad "impianti sportivi comunali"
- in un intervento di rigenerazione urbana, complesso quanto potrà esserlo l'ambito di rigenerazione urbana del VOX (che comprende non solo la discoteca), che il PUG auspica possa essere oggetto di un concorso di architettura, non si può escludere, a priori, gli aumenti di volumetria, che ingesserebbero il progetto, le cui caratteristiche, nello spirito del PUG, vanno nella direzione dell'ottimizzazione funzionale del complesso e della massima valorizzazione del contesto.
- con riferimento all'azione relativa alla "Città 30 km orari", si concorda con quanto osservato e si integra l'azione con la seguente frase: "La realizzazione della "Città 30", così come della rete ciclabile, deve essere integrata e rafforzata dall'inserimento di dispositivi di moderazione e da azioni di comunicazione e di controllo al fine di favorire l'effettivo rispetto dei limiti adottati"
- con riferimento all'azione relativa al collegamento Nonantola-Modena, si ritiene che l'azione sia già strutturata in modo da rendere indispensabile un'azione concertata fra gli enti, senza la necessità di appesantire il testo dell'azione che deve necessariamente essere sintetico.
- con riferimento alla richiesta di inserire all'art. 58 "Dotazioni territoriali" la possibilità di inserire l'uso U.21b "Attrezzature sportive private", si ritiene che la proposta non sia accoglibile considerato che l'art. 58 è relativo alle attrezzature di servizio e spazi collettivi che possano essere considerati come "Dotazioni territoriali" per loro natura non private. Si precisa che, diversamente da quanto osservato, nella motivazione, all'art. 58 non è ammesso l'insediamento di strutture sanitarie private (uso U28b)
- con riferimento all'art. 71 "Ambiti di rigenerazione urbana" - ambito 3 "Ex Stazione Ferroviaria" si ritiene di accogliere l'osservazione, confermando comunque il riferimento all'obbligo del desealing, modificando il testo al fine di ammettere, nelle more dell'intervento di rigenerazione, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione energetica e sismica degli edifici esistenti, escludendo la possibilità di insediare nell'area e negli edifici esistenti, attività produttive e tipologie commerciali quali grandi magazzini, supermercati, ipermercati, minimercati, discount e simili, al fine di non "banalizzare" un'area di così rilevante interesse per la valorizzazione dell'area urbana centrale di Nonantola.

#### **ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **Osservazione n. 69 (prot. 23780)**

##### **Osservante: ERIK DE GROT**

Viene rilevato che molti dei servizi che servono ai Nonantolani sono erogati da Castelfranco (CUP, carabinieri, ospedale, treno, piscina invernale). Serve pertanto un miglioramento della viabilità sostenibile anche a Castelfranco: percorso ciclabile in sicurezza e servizio autobus.

Rileva inoltre che non è inclusa nel PUG la "ciclabile delle partecipanze", progetto di valore sia per il turismo (allacciamento ciclovia del Sole), sia per la viabilità ordinaria verso Crevalcore, Sant'Agata e San Giovanni in Persiceto (due di essi dotati di stazione FS). Chiedo pertanto di includere queste ciclabili e il servizio autobus sopraindicati nelle politiche di sviluppo

**Controdeduzione:**

Per quanto riguarda la Ciclabile delle Partecipanze, si ritiene che il tracciato, già peraltro oggetto di progettazione, debba essere incluso nel telaio portante della ciclabilità.

Il PUG non può affrontare nello specifico il tema di un servizio autobus verso il comune di Castelfranco, che dovrà essere concordato con l'agenzia della mobilità. Ciò che il PUG può prevedere e già prevede (obiettivo n. 2 – Migliorare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio rurale, Strategia Perseguire la realizzazione degli interventi sulla viabilità esistente, Azione Via Limpido) è l'adeguamento dell'asse viario, che è condizione necessaria allo sviluppo di nuove politiche per la mobilità all'interno dell'Unione del Sorbara.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 70 (prot. 23782)**

**Osservante: ERIK DE GROT**

L'osservante afferma che gli alberi contribuiscono a ridurre la CO2 ma sottolinea che il PUG non presta attenzione alla necessità di ridurre la CO2, che l'attenzione è rivolta solo alla riduzione del particolato, con raccomandazioni circa l'installazione di pompe di calore e la riduzione del traffico.

Nel quadro conoscitivo il problema delle emissioni eccessive di CO2 non è sufficientemente menzionato. Segnala che sono stati formulati obiettivi europei per ridurre le emissioni entro il 2030 e portare la CO2 a zero entro il 2050. Segnala che, se Nonantola (parte dell'Europa) vuole dare il suo ragionevole contributo, è necessario operare in tal senso.

Chiede pertanto che il PUG includa un calcolo delle attuali emissioni di CO2 a Nonantola per poter formulare gli obiettivi per raggiungere i traguardi europei anche a livello locale e che questi obiettivi vengano inclusi nelle raccomandazioni del PUG.

**Controdeduzione:**

L'osservante si rifà ad un cd "*si affida*" del quadro conoscitivo diagnostico che già indica azioni volte al contenimento della CO2 da realizzarsi con incremento della dotazione verde sull'intero territorio e per l'efficiamento energetico degli edifici. L'azione di azzeramento della CO2 entro il 2050, come descritta nell'osservazione, è un traguardo impossibile da raggiungere in quanto comporterebbe l'estinzione di tutti gli esseri animali, che, come è noto, ispirano ossigeno ed espirano CO2 quale prodotto di scarto del proprio metabolismo basale. L'indicazione dell'Unione Europea fa invece riferimento al concetto di neutralità emissiva, ossia alla integrale compensazione fra produzione e assorbimento. Come indicato anche dall'Unione Europea, l'obiettivo della neutralità emissiva è raggiungibile per mezzo di azioni che limitino la produzione di CO2 e di altre che massimizzino la sua fissazione.

La strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG è già allineata con entrambe queste azioni (cfr. Obiettivo n. 3 - Aumentare la resilienza e la capacità di adattamento ai cambiamenti climatici, ridurre e prevenire i rischi ambientali, Strategie Potenziare le infrastrutture verdi ai fine di migliorare le condizioni di fruizione dell'ambiente urbano e di incrementare il benessere delle persone; Potenziare le infrastrutture verdi/blu, in ambito urbano, al fine di aumentare la resilienza climatica e idraulica della città; migliorare il comfort termico delle persone e la vivibilità del territorio; Strutturare, in ambito extraurbano, le infrastrutture verdi/blu di connessione fra ambito urbano e territorio extraurbano al fine di potenziare la connettività degli elementi strutturali della rete ecologica nonantolana; Promuovere la riqualificazione energetica degli edifici e la creazione di comunità energetiche.)

Si precisa inoltre che la stima della CO2 generata esula dalla competenza del PUG ed è oggetto di altri studi specialistici, quali, ad esempio il PAESC – Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima di cui Nonantola si sta dotando insieme agli altri comuni dell'Unione del Sorbara.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 71 (prot. 23785)**

**Osservante: GAETANO VENTURELLI congiuntamente a FERRUCCIO MASETTI**

Con riferimento al tratto di SP 255 presso "Madonna della Rovere" propone la modifica del tracciato valorizzando la preesistente Chiesetta di Madonna della Rovere

**Controdeduzione:**

L'obiettivo di valorizzazione dell'elemento storico-architettonico "Madonna della Rovere" è condivisibile, ancorché la soluzione viaria proposta sia sovradimensionata e un po' troppo invasiva, potendo trovare una soluzione viaria che si discosti dalla Chiesetta, senza tuttavia eliminare l'area a verde esistente. La condivisione dell'obiettivo non comporta comunque alcuna modifica al PUG che, con riferimento ai rispetti stradali, deve operare sulla rete esistente.

L'eventuale progetto ed esecuzione di una diversa configurazione della strada porterà con sé la modifica delle fasce di rispetto stradale.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 72 (prot. 23787)****Osservante: ERIK DE GROT**

Il PUG afferma chiaramente che il verde nei giardini privati è di interesse pubblico. Ecco perché ritengo che la tassa sul verde leggero (bidoni privati) debba essere abolita e che i costi debbano essere sostenuti da tutta la comunità. (ho un giardino anch'io ma nessun bidone) Chiedo che l'abolizione di questa tassa sia inclusa nelle raccomandazioni del PUG

**Controdeduzione:**

La definizione della tassazione locale non è oggetto del PUG.

**ESITO: RESPINTA****Osservazione n. 73 (prot. 23788)****Osservante: ERIK DE GROT**

Come anche indicato nelle azioni stessi sopraindicato 50 km/h sono intrinsecamente incompatibile con il mantenimento di ragionevoli condizioni di sicurezza. Chiedo pertanto di stabilire un limite di velocità di 30 km/h in tutto la zona urbana di Nonantola. E non solo con segnaletica verticale ma anche con dissuasori strutturali (dossi, chicane, e soprattutto autovelox, etc). È già stato ampiamente dimostrato che non importa molto nel tempo di viaggio in città se si guida 30 o 50. Ma l'uniformità della velocità consentita in tutto il paese aiuta per una corretta applicazione delle regole e una semplice interpretazione.

**Controdeduzione:**

La richiesta trova già sostanza nell'obiettivo n. 2 – Migliorare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio rurale, Strategia Città 30 km/orari, Azione Strade della Città 30. Si precisa però che le modalità di attuazione saranno oggetto di provvedimenti di dettaglio che devono conformarsi al Codice della Strada.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA****Osservazione n. 74 (prot. 23791)****Osservante: DANIELE BORTOLOTTI**

Chiede "che tutti i termini inseriti nelle norme e nelle tavole del PUG che non siano in lingua italiana siano sostituiti con termini in lingua italiana. ... Come prevede anche la costituzione"

Osserva come "la numerazione delle tavole sia complicata e piena di sigle" e propone "sia adottata una sana numerazione elementare delle tavole al fine di facilitarne la lettura"

Osserva "come non sia menzionata la metodologia di calcolo assunta per definire la percentuale di avvenuta realizzazione dei vari comparti, serve espletare la tipologia di calcolo assunto"

Osserva relativamente alla rappresentazione ideogrammatica delle tavole che commenta nel modo seguente: "*le piantine sulle planimetrie sono tutti capaci di metterle, ma così si fa demagogia e non urbanistica – a qualcuno potrà anche piacere questa modalità ma uno strumento del genere ad un buon amministratore serve poco. Questo denota una completa mancanza di conoscenza della situazione reale dei luoghi ....*".

Chiede "*che nello specifico di via Leonardo sia espletata una proposta!!! Sostenibile alla luce delle ultime modifiche di segnaletica ciclabile.*"

**Controdeduzione:**

Ritenendo che la disciplina urbanistica, come ormai quasi tutte le discipline, debba confrontarsi con l'evoluzione della disciplina stessa, anche alla luce delle esperienze straniere, i cui termini sono entrati nel linguaggio corrente della disciplina urbanistica, a partire dalle direttive della Comunità europea di cui facciamo parte, si ritiene che l'osservazione venga da un passato superato.

Quanto alla numerazione delle tavole, innanzi tutto si precisa che ogni tavola ha un titolo e la numerazione non serve a coloro che le consultano, essendo facilmente identificabili dal titolo (in italiano). La numerazione è funzionale al modello dati necessario per la trasmissione del PUG alla Regione.

Quanto alla definizione della percentuale di avvenuta realizzazione dei comparti, si precisa che i dati (forniti dall'Ufficio Tecnico) sono relativi a quanta SU è stata attuata (al momento della chiusura del Quadro Conoscitivo e quindi, necessariamente, in continua evoluzione). Ai fini del PUG, i dati servono per avere un quadro della situazione e non serve che vengano aggiornati.

Quanto all'osservazione relativa alla rappresentazione ideogrammatica utilizzata nelle tavole, che all'osservante pare indice di mancata conoscenza della situazione, sfugge forse all'osservante che la legge urbanistica LR 24/2017, all'art. 24, al comma 2, prescrive proprio che "*a) la cartografia relativa ai contenuti strategici dei piani territoriali e del PUG deve avere carattere ideogrammatico, con l'effetto che la puntuale delimitazione dei relativi perimetri è di competenza esclusiva degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica;*". La rappresentazione

richiamata dall'osservante, utilizzata nelle tavole dello "Schema strutturale" del PUG, sia dell'intero territorio nonantolano che delle aree urbane, attiene appunto ai contenuti strategici del PUG, di cui le tavole riportano proprio anche il testo che descrive le "Strategie" del PUG.

L'osservazione relativa a via Leonardo, così come formulata, non è comprensibile e, pertanto, non controdeducibile.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 75 (prot. 23793)**

**Osservante: DEL CARLO LAURA**

L'osservante, con riferimento ad un edificio produttivo composto da due abitazioni al primo piano, dichiarando che i locali produttivi "risultano avere perso tutte le caratteristiche per essere occupati" chiedono di "*di usufruire di spazi al piano terra in quanto le patologie croniche certificate, in essere su di me e su mio marito risultano impedirci di fatto l'accesso al piano primo se non con sforzi notevoli.*". Chiede di "*prevedere in zona a media pericolosità o a bassa pericolosità idrica, l'inserimento nei fabbricati in origine produttivi con una superficie a destinazione produttiva inferiore a mq. 200 fabbricati che per le loro caratteristiche ad oggi non hanno possibilità di nuovi insediamenti, di prevedere al piano terra nei locali adibiti in origine a ufficio spogliatoio, la realizzazione di nuova abitazione con un massimo di 50 mq.SU. Nei casi dove la proprietà certifichi l'esistenza di patologie croniche che non permettono l'accesso ai piani superiori.*"

**Controdeduzione:**

Premesso che l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di osservazione NON ricade in una zona "a media o bassa pericolosità idraulica" ma piuttosto in un'area con condizioni di "pericolosità idraulica alta", l'area produttiva non può ospitare nuove abitazioni, né al piano primo né al piano terreno, neppure di servizio alle attività produttive. La richiesta non è quindi accoglibile.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 76 (prot. 23796)**

**Osservante: Francesco Martello Frattin, Avvocato procuratore della SOCIETÀ IMMOBILIARE CASSETTE s.p.a.**

L'osservante, con riferimento alla seconda parte dell'art. 8 della Disciplina, obiettivi 1 e 2, eccepisce sulla formulazione della previsione relativa all'adeguamento delle convenzioni, che ritiene "illegittima" se riferita alle convenzioni in essere.

**Controdeduzione:**

La previsione della disciplina quivi osservata rappresenta l'attuazione di quanto disposto dai commi 5 e 7 dell'art. 4 della legge urbanistica regionale n. 24/2017. La previsione di "*termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi*" (cfr. LR 24/2017, art. 4) risulta finalizzata a dare certezza di diritto alle previsioni urbanistiche ed a consentire un'ordinata attuazione della pianificazione. L'onere di nuovo convenzionamento, a dire il vero assai modesto, pare rispettare adeguatamente il principio di proporzionalità alla luce degli obiettivi di sviluppo territoriale anzidetti.

Vale poi la pena rammentare come l'inesauribilità del potere pianificatorio consentirebbe in ogni caso all'Amministrazione di esercitare lo *ius variandi* sui piani vigenti, anche convenzionati, a maggior ragione una volta scaduti i termini di efficacia e che possa addirittura, legittimamente, nel rispetto naturalmente delle condizioni procedurali e sostanziali di garanzia, cancellare le previsioni urbanistiche ormai scadute.

Si ritiene di modificare le azioni dell'obiettivo n. 1 e dell'obiettivo n. 2, semplificando la formulazione del testo, con il semplice riferimento ai termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 77 (prot. 23800)**

**Osservante: ANGELO GIACOBazzi**

L'osservante segnala che l'edificio catastalmente identificato al Fg. 42, particella 86 corrisponde ad un fabbricato che ha perso, a seguito del frazionamento delle proprietà, il collegamento alla retrostante attività produttiva. Chiede di prendere in considerazione una variazione cartografica identificando l'area oggetto di osservazione come "Tessuti urbani prevalentemente residenziali"

**Controdeduzione:**

In considerazione dell'assetto delle destinazioni funzionali, si provvede a modificare le tavole dello "Schema strutturale" del PUG, riclassificando l'area occupata dai due edifici con giardini posti a ridosso della Strada Provinciale, uno dei quali è proprio quello oggetto di osservazione, come "Tessuti urbani prevalentemente residenziali".

**ESITO: ACCOLTA**



**Osservazione n. 78 (prot. 23802)****Osservante: ANGELO GIACOBazzi**

L'osservazione è uguale alla precedente osservazione n. 77 (prot. 23800)

**Controdeduzione:**

Cfr Controdeduzione relativa all'Oss. n. 77

**ESITO: NC****Osservazione n. 79 (prot. 23804)****Osservante: Fabio Giachello Tecnico incaricato dalla società OPOCRIN s.p.a.**

Con riferimento all' "Area a potenzialità archeologica Alta", l'osservante segnala che "L'area industriale di Gazzate risulta essere consolidata e di vecchio impianto, in particolare lo stabilimento di proprietà Opocrin, ... ha circa sessant'anni" e che "nei decenni, ogni metro quadrato sia stato scavato in profondità per la realizzazione di impianti", ed altri sottoservizi e "ritiene quindi che il terreno sia stato totalmente compromesso e qualsiasi eventuale reperto sia andato ormai perso.". Chiede che "lo stabilimento produttivo di Opocrin S.p.A. sia escluso dall'area di potenzialità archeologica (in quanto totalmente manomesso dall'insediamento produttivo) o, per lo meno, sia posta una deroga che per scavi sino a 150 cm dal piano di campagna non sia prevista nessuna prescrizione."

Con riferimento all'indice RIE all'indice Ip, per i tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari chiede di introdurre una modifica che distingua le situazioni in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione (REC) riguardano tutti i fabbricati presenti in un lotto (prevedendo per questo lo stesso indice della NC) dalle situazioni in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano parti di edifici (prevedendo in questo caso un RIE non inferiore al RIE esistente e un Ip non inferiore all'Ip esistente)

**Controdeduzione:**

- Con riferimento all'osservazione relativa all' "Area a potenzialità archeologica Alta", si ricorda che la "potenzialità archeologica" non va letta in relazione a ciò che è stato costruito in una certa zona, né che quella zona sia urbana o rurale, considerato che ciò che è potenzialmente rinvenibile è riferito ad una situazione di gran lunga precedente all'assetto urbano attuale.

In ogni caso, si ritiene che il rispetto delle professionalità specialistiche il cui QC ha indirizzato la Disciplina, imponga cautela nell'avventurarsi a proporre una profondità diversa da quella prevista dalla Disciplina, platealmente corrispondente ad una quota (150 cm) che esclude dal controllo pressoché ogni scavo correlato ad interventi edilizi.

- Con riferimento all'osservazione relativa all'indice RIE all'indice Ip, per i tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari si deve considerare che il PUG distingue due fattispecie come declinazione della Ristrutturazione Edilizia (con riferimento all'allegato alla LR 15/2013). In particolare, distingue gli interventi "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC)" che prevedono la demolizione integrale di un fabbricato e la sua ricostruzione in base ad un nuovo progetto, dagli interventi di "Ristrutturazione Edilizia conservativa (RE)" che prevedono la ristrutturazione edilizia, che può comprendere demolizioni parziali del fabbricato. Ciò rende evidente che gli interventi di REC, in quanto relativi ad un intero fabbricato sono del tutto assimilabili alla nuova costruzione NC.

**ESITO: RESPINTA****Osservazione n. 80 (prot. 23806)****Osservante: Geom. CAVAZZA ENRICO**

Osserva che gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e gli ampliamenti saranno attuati "su lotti già edificati di 600/700/800 mq circa (faranno fatica ad intervenire) risulteranno di un numero limitato e di dimensioni modeste per rispetto dei requisiti di V.L. distanze e pareti finestrate, ecc., potranno riguardare locali abitativi ma in prevalenza locali accessori al servizio dell'abitazione).

Chiede i seguenti chiarimenti:

1) interventi di ristrutturazione conservativa o di ampliamento:

"Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE) Punto 2.12: si prevede che l'efficacia della SCIA sia subordinata all'esito positivo della verifica del RIE da parte dell'Ufficio Tecnico comunale" chiede: vuol dire che la SCIA prende efficacia solo dopo la comunicazione dell'esito positivo dell'UTC della verifica dell'indice? Entro quali tempo? Fa parte della disciplina procedurale della SCIA o è un'altra procedura?

2) "Misure di risparmio idrico (MRI) Punto 4.2: ... vuol dire che anche nel caso di ampliamenti ... debbo rifare la intera rete fognaria del lotto/fabbricato, periziata e certificata da un tecnico? Considerando anche il fatto che tali interventi potrebbero essere eseguiti in economia diretta dal privato, non è un aggravio di procedura e di costi?"

- 3) *“Disciplina interventi di ampliamento (AM) degli edifici esistenti Punto 2: gli interventi di ampliamento (AM) degli edifici esistenti dovranno contemplare il contestuale miglioramento ed efficientamento dell’edificio esistente sia dell’edificio esistente che della parte in ampliamento, sia in termini energetici che sismici”* – evidenzia alcune fattispecie ... chiede cosa si intenda per edificio esistente ... chiede se anche la realizzazione di locali accessori sono considerati ampliamenti
- 4) *“Usi ammessi - Per gli edifici esistenti ove siano già insediate attività produttive non compatibili con l’uso prevalentemente residenziale ... qualora si preveda la conferma dell’attività produttiva .... Chi determina la compatibilità o non compatibilità delle attività produttive nelle zone residenziali?”*
- 5) *“Parametri urbanistici ed edilizi – osserva che in caso di AM non è possibile mantenere gli indici Rc e Ip “non inferiori all’esistente”*
- 6) *“Parametri urbanistici ed edilizi – chiede se la struttura che regge il verde ombreggiante ha obblighi di distanze dai confini e dal fabbricato*
- 7) *“Onerosità intervento – osserva che il contributo di sostenibilità ambientale è aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione U1 e U2 (già gravosi) che contemplano al loro interno quote a verde ed attrezzature pubbliche ... non è un aggravio per il privato? Non stiamo parlando di interventi speculativi!”*
- 8) *Art. 62 Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari – punto 2 Disciplina ... dovranno contemplare il contestuale miglioramento ed efficientamento dell’edificio esistente sia dell’edificio esistente che della parte in ampliamento, sia in termini energetici che sismici”* – evidenzia alcune fattispecie ... chiede anche se i miglioramenti sull’intero edificio devono essere fatti anche nel caso in cui l’ampliamento riguardi solo una proprietà nell’ambito di un edificio con più proprietà
- 9) *Art. 62 “Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari” Usi ammessi* – ritiene che la residenza collettiva non sia compatibile, considerato che non viene considerata compatibile la residenza. Chiede che venga ammessa la residenza almeno in alcune parti dei tessuti di cui all’art. 62, come ad es. negli *“ambiti limitrofi al tessuto urbano residenziale”* . Chiede inoltre di inserire l’Uso U.21n (Attrezzature sportive), l’uso U.23b Attrezzature private per l’istruzione e la formazione, l’uso U.28b Attrezzature socio sanitarie private.
- 10) Chiede cosa si intende per *“Piccoli uffici e studi professionali”*
- 11) *Art. 77 “Articolazione del territorio extraurbano “* ritiene che la norma relativa alle tipologie edilizie con volume superiore a 2.400 mc non sia appropriata per i fabbricati esistenti sul territorio nonantolano e a tal proposito chiede se gli edifici del tipo *“stalla con fienile”* facciano parte di questa categoria, in caso affermativo se la parte stalla *“è fattibile di trasformazione urbana”* e *“quali siano gli edifici presi a campione nel territorio comunale per definire i 2400 mc”*
- 12) *Con riferimento alle Modalità di intervento nel Territorio rurale “per gli edifici non correlati all’attività agricola”* chiede di spiegare se, per i manufatti edilizi aventi funzione accessoria *“bisogna rifare depositi attrezzi, piccoli ricoveri per animali e magazzini”* e *“perché non si prevede una destinazione urbana residenziale ed accessoria alla residenza”*
- 13) Con riferimento agli edifici con abitazioni civili in territorio rurale, chiede di riconoscere una potenzialità edificatoria in ampliamento/sopraelevazione al fine di *“agevolare e soddisfare esigenze abitative volte alla creazione di nuovi nuclei famigliari.*

#### **Controdeduzione:**

- punto 1) Lo strumento urbanistico non può naturalmente incidere né modificare la disciplina legislativa che, quanto alla SCIA, prevede che questa sia efficace subito dopo la ricezione della comunicazione di regolare deposito e comunque non oltre cinque giorni lavorativi dalla sua presentazione (art. 14, co. 4, pt. b) LR 15/2013). L’intento della norma è chiaramente quello di considerare il rispetto del RIE fra i *“requisiti e presupposti”* che consentono l’intervento edilizio. Al fine di evitare possibili fraintendimenti, si ritiene opportuno modificare la disciplina (art. 7, comma 2.12) come segue: *“il rilascio del Permesso di costruire o l’efficacia della ~~la~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono subordinati all’esito positivo della verifica del RIE da parte dell’Ufficio Tecnico comunale. In sede di verifica dei requisiti e presupposti di cui all’art. 14, co. 5 della LR 15/2013, lo Sportello unico verifica il rispetto del RIE.”*
- punto 2) non è chiaro da dove l’osservante abbia colto che l’adozione di misure di captazione e riutilizzo delle acque delle coperture in caso di ampliamenti, comporti la necessità di dover rifare *“l’intera rete fognaria del lotto/fabbricato periziata e certificata da tecnico abilitato”*; l’adozione di misure di risparmio idrico attraverso la captazione e riutilizzo delle acque captate dalle coperture, casomai, potrebbe richiedere un adeguamento o modifica della rete idrica del fabbricato, che non viene certamente richiesta per un edificio esistente, a meno che l’ampliamento non comporti interventi che portino al rifacimento della copertura o non sia espressa volontà del proprietario, al fine di perseguire una maggior sostenibilità economica e ambientale. Quello che viene chiesto è che se si realizza in ampliamento un porticato, una pergola, una rimessa, un ampliamento dell’edificio che ne aumenti o modifichi la copertura (quindi renda tecnicamente possibile l’esecuzione delle misure in oggetto), si predisponga un sistema di captazione delle acque delle coperture relativamente alla parte ampliata (coperto della pergola, del

porticato, della rimessa, della parte di edificio aggiunta in ampliamento, della nuova copertura se l'ampliamento ha riguardato l'aggiunta di un piano) e che tale sistema, con soluzioni adeguatamente valutate e progettate dal tecnico in funzione dello specifico intervento, venga collegato ad una rete di distribuzione propria e l'acqua captata, venga riutilizzata per usi compatibili, scelti nell'ambito del singolo progetto, in relazione alle esigenze del proprietario. Si segnala, peraltro, che esistono oggigiorno in commercio kit a basso costo utilizzabili anche nel caso di interventi in economia realizzabili direttamente dal proprietario, che quindi non verrebbe aggravato nei costi ma ne ricaverebbe sul lungo periodo, un risparmio economico personale, contribuendo all'interesse della comunità di preservare un bene comune e ridurre condizioni di criticità idraulica.

- punto 3) Lo strumento urbanistico non può modificare le definizioni degli interventi edilizi dettate dall'allegato della LR 15/2013, potendo tutt'al più integrarle. Pertanto, la definizione dell'intervento di ampliamento deve rintracciarsi nella lett. g) dello stesso, nonché nelle relative prassi applicative e giurisprudenza.
- punto 4) si precisa che le attività produttive, qualsiasi siano, sono considerate dal PUG "non compatibili" con i "Tessuti urbani prevalentemente residenziali" per cui non vi è nulla da determinare. La disciplina, in caso di conferma dell'attività produttiva, stabilisce quale sia la disciplina da applicare.
- punto 5) (interventi AM) l'osservazione è pertinente ed è oggetto di un errore materiale che si provvede a correggere spostando l'intervento AM insieme alla NC e al REC.
- punto 6) (struttura di sostegno del verde ombreggiante) si precisa che il verde ombreggiante a cui la disciplina fa riferimento necessita di strutture leggere per le quali non sono previste distanze dai confini e dai fabbricati. Si precisa che la fattispecie sarà oggetto del Regolamento Edilizio che verrà approvato contestualmente all'approvazione del PUG.
- punto 7) In termini squisitamente assoluti, il contributo di sostenibilità ambientale rappresenta un aggravio dei costi per il privato, ma la cui disciplina appare proporzionata agli obiettivi di tutela dell'interesse pubblico perseguiti ed ampiamente esplicitati nel piano, in particolare risulta idoneo, necessario e proporzionato in senso stretto alla tutela del territorio perseguita dallo strumento urbanistico.
- punto 8) Il regime proprietario dell'immobile non può interessare l'applicazione della previsione, che deve pertanto estendersi a tutte le porzioni interessate; si evidenzia in ogni caso che tutte le proprietà interessate dovranno risultare evidentemente presentatrici della domanda di titolo abilitativo ai sensi dell'art. 11, co. 1 del dpr 380/2001.
- punto 9) si provvede ad eliminare dall'elenco l'uso U.3b, trattandosi di un refuso. Si ritiene che gli usi di cui si propone l'inserimento non siano compatibili con la tipologia di ambito produttivo di cui all'art. 62.
- punto 10) la definizione dei "Piccoli uffici e studi professionali" è già presente nelle "Definizioni delle destinazioni d'uso" riportate in Appendice alla Disciplina, nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio che verrà approvato contestualmente all'approvazione del PUG.
- punto 11) stupirà sapere che nel territorio di Nonantola sono presenti almeno una decina di edifici che presentano una volumetria superiore a 2.400 mc, calcolata sulla base dei dati disponibili sul webgis del Comune di Nonantola relativi alla superficie in pianta e all'altezza del fabbricato. Il chè risponde al terzo quesito. Quanto al primo quesito, la Disciplina specifica che si tratta di "edifici con tipologie risalenti alla tradizione contadina", con esclusione per le tipologie edilizie destinate ad allevamenti di bestiame e per i capannoni prefabbricati la cui trasformazione ad uso abitativo non è consentita in nessun caso.  
Quanto al secondo quesito, premesso che la trasformazione "urbana" non è compatibile con il territorio rurale, la Disciplina stabilisce che per gli edifici con originaria funzione abitativa (sia esclusivamente abitativa che mista a funzioni non abitative), sono consentiti interventi di recupero ad uso abitativo non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e per usi correlati. La Disciplina non mette un limite volumetrico ma prevede che il recupero ad uso abitativo valga anche per quelli con volume superiore a 2.400 mc precisando che in questi casi il numero di alloggi è determinato con riferimento ad 1 alloggio ogni 600 mc.
- punto 12) si provvede a specificare meglio che i manufatti edilizi aventi funzione accessoria, possono essere ricostruiti in ampliamento all'edificio principale (se l'edificio principale non è soggetto a tutela) o in fabbricati autonomi, in adiacenza all'edificio principale, (se l'edificio principale è soggetto a tutela), per funzioni accessorie e di servizio.
- punto 13) il PUG ammette il recupero degli edifici esistenti anche per funzioni abitative non correlate all'attività agricola, con le modalità previste al comma 5 dell'art. 36 della LR 24/2017 che non prevede la possibilità realizzare ampliamenti.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 81 (prot. 23810)**

**Osservante: MATTEO MONELLI**

Osserva che nelle Schede 4\_Parchi e giardini storici e paesaggistici, sono stati catalogati anche giardini privati di recente realizzazione che non presentano matrice storica e/o di particolare interesse.

**Controdeduzione:**

Si premette che l'art. 20 relativo ai "Parchi e giardini di interesse storico-culturale e di interesse paesaggistico" distingue due fattispecie:

- i Parchi e giardini di interesse storico-culturale,
- i Parchi e giardini di interesse paesaggistico.

Si tratta infatti di due fattispecie distinte, di cui trattano due commi distinti dell'art. 20 della Disciplina.

Nel merito di quanto osservato, si richiama quanto già descritto nel Quadro Conoscitivo in merito ai Parchi e giardini di interesse storico-culturale e ai Parchi e giardini di interesse paesaggistico: le due tipologie di parchi o giardini sono state classificate diversamente a seconda che si tratti di siti storici e quindi dalla valenza culturale e testimoniale o che si tratti di siti dal valore paesaggistico, importanti per dimensione, posizione e funzione, senza essere però storici.

Ovviamente, ai fini di tale classificazione non rileva il fatto che si tratti di aree di proprietà privata, come è il caso della stragrande maggioranza della superficie comunale che, ciò nonostante, si sensi di legge, è disciplinata dallo strumento urbanistico comunale.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 82 (prot. 23813)**

**Osservante: SIMONE FREGNI e SERSE FREGNI**

Con riferimento all'art. 50 della Disciplina, relativo all'Ambito urbano Borgo della Riviera, condividendo quanto previsto dalla Disciplina ma dubbiosi sulla possibilità concreta di recuperare gli edifici, propone di *"cercare di crearne le condizioni economiche, come ad esempio non facendo pagare nessun onere per chi interviene nel recupero di detti immobili, nel rispetto degli indirizzi d'intervento."*

**Controdeduzione:**

Il PUG ha particolarmente a cuore l'Ambito urbano Borgo della Riviera che costituisce un tessuto urbano storico di antica formazione, composto da edifici presenti nelle mappe storiche di inizio Ottocento.

Il PUG, qualora il PP non venga convenzionato nei termini di legge, ha disciplinato l'area corrispondente al vincolo di tutela, in modo che le singole proprietà possano intervenire separatamente, ovviamente nel rispetto del vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Si ritiene che la possibilità di intervento da parte dei singoli proprietari consentirà, in forma disgiunta, di intervenire recuperando gli edifici esistenti, per i vari usi che il PUG ha ritenuto compatibili con le tipologie presenti.

Quanto alla possibilità di non far *"pagare nessun onere per chi interviene nel recupero di detti immobili, nel rispetto degli indirizzi d'intervento."*, si ritiene che la soluzione proposta di operare singolarmente sui fabbricati vada nella direzione indicata, considerato che gli interventi conservativi non sono soggetti al pagamento del costo di costruzione.

**ESITO: ACCOLTA**

**Osservazione n. 83 (prot. 23815)**

**Osservante: ALESSANDRA MAGNONI**

Osserva, relativamente al Territorio rurale, che *"sia molto difficile, se non rarissimo, reperire sul territorio del Comune di Nonantola fabbricati <con tipologie risalenti alla tradizione contadina> con volume superiore a 2.400 mc"*.

Propone *"di ridurre la cubatura minima da 2.400 mc a 1.500/1.600 mq"* (che si interpreta mc)

Propone inoltre *"per evitare l'eccessivo insediamento abitativo in zona agricola si potrà intervenire attraverso la riduzione del numero massimo di alloggi realizzabili, in base agli scaglioni, che potrebbe essere innalzato da 600 a 800 mc per alloggio."*

**Controdeduzione:**

Non vi è una cubatura minima per il recupero degli edifici. La Disciplina (art. 78) prevede che, per gli edifici con originaria funzione abitativa (sia esclusivamente abitativa che mista a funzioni non abitative), anche se soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o ai sensi del PUG, siano consentiti interventi di recupero ad uso abitativo non connessi con l'esercizio dell'attività agricola. Ciò a prescindere dalla volumetria del fabbricato. Il numero degli alloggi è pari a 2 in assenza di tutela e pari a 3 nel caso di edifici soggetti a tutela, anche per compensare i maggiori costi dell'intervento di recupero, per gli edifici tutelati.

L'esperienza di tanti piani urbanistici predisposti nel territorio della pianura modenese e bolognese ha consentito al redattore del PUG di identificare una soglia volumetrica (2.400 mc) al di sotto della quale la dimensione (SU+SA) degli alloggi ricavabili ha una propria sostenibilità. Al di sopra di tale soglia si è quindi ritenuto di operare assegnando un numero superiore di alloggi con riferimento al parametro di 600 mc per alloggio. Poiché, a differenza di quanto osservato, nel territorio di Nonantola, sono presenti almeno una decina di edifici con originaria funzione abitativa (sia esclusivamente abitativa che mista a funzioni non abitative), che presentano una volumetria superiore a 2.400 mc (calcolata sulla base dei dati disponibili sul webgis del Comune di Nonantola relativi alla superficie in pianta e

all'altezza del fabbricato), la norma consolidata ed applicata in altre realtà della pianura modenese e bolognese, è stata prevista anche nel caso di Nonantola.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 84 (prot. 23817)**

**Osservante: SIMONE FREGNI**

L'osservante, con riferimento agli artt. 59 e 66 della Disciplina, segnala che le aree inedificate nei comparti con strumenti urbanistici scaduti sono già da ritenersi "consumate", perché vi sono già strade, marciapiedi, reti fognarie e quant'altro realizzato per l'urbanizzazione dei lotti.

Lo scrivente quindi onde evitare che tali aree diventino terra di nessuno o zone di degrado, ritiene e consiglia che debbano essere trattate per quello che sono, cioè zone con lotti residenziali, sui quali l'amministrazione può monetizzare soldi da investire per i punti strategici del Pug, come ad esempio sugli interventi di desigillatura della zona industriale e ripiantumazione della zona San Francesco, oppure per investire soldi al fine di ripristinare strutture fatiscenti già in possesso dell'amministrazione da destinare a ERP.

**Controdeduzione:**

L'osservante, con riferimento all'art. 66 della Disciplina, dà per scontato che, in un comparto con strumento urbanistico scaduto, i lotti residui siano edificabili mentre, in forza dell'inesauribilità della funzione amministrativa urbanistica, l'Amministrazione può sempre ed indiscutibilmente esercitare lo ius variandi sui piani vigenti, a maggior ragione una volta scaduti i termini di efficacia e che può, legittimamente, nel rispetto naturalmente delle condizioni procedurali e sostanziali di garanzia, cancellare le previsioni urbanistiche ormai scadute.

Proprio nella consapevolezza che le aree con strumenti urbanistici scaduti hanno spesso già realizzato le opere di urbanizzazione, il PUG ha ritenuto, nel suo pieno diritto, di ripianificare i comparti scaduti, ammettendo la possibilità di completare l'edificabilità ma alla condizione di ricavare una quota di alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) la cui percentuale viene valutata anche in termini di sostenibilità economica. Ciò con l'obiettivo sia di dare risposta al fabbisogno crescente di una quota della popolazione che non ha la disponibilità per acquistare un alloggio (restando nell'ambito del territorio urbanizzato in posizione prossima al sistema dei servizi), sia di completare i comparti avviati e scaduti, ottimizzando le opere di urbanizzazione realizzate sia, infine, di non consumare nuovo suolo per la realizzazione di alloggi ERP a cui l'amministrazione comunale deve dare risposta. Si potrà fare ricorso ad un contributo economico solo in casi marginali, ad esempio quando la dimensione dell'alloggio ottenibile sia inferiore ad una metratura consona alla funzione.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 85 (prot. 23819)**

**Osservante: SIMONE FREGNI**

L'osservazione è uguale alla precedente osservazione n. 84 (prot. 23817)

**Controdeduzione:**

Cfr Controdeduzione relativa all'Oss. n. 84

**ESITO: NC**

**Osservazione n. 86 (prot. 23820)**

**Osservante: Roberto Giacobazzi Leg. rappr. IMMOBILIARE L'ACETAIA Srl**

Osserva che nel Quadro Conoscitivo sono presenti errori di attribuzione di Villa Emma alla Fondazione Villa Emma e alla sua classificazione nelle attività culturali, ricreative e politiche contrariamente a quella reale ad uso residenziale misto a commerciale e produttiva. Chiede pertanto la modifica dei seguenti elaborati:

QC.4\_Analisi territorio Urbanizzato\_Allegato QC Tavole A3:

l'attuale destinazione è residenziale e commerciale/produttiva. Chiede che venga indicata destinazione residenziale o mista.

QC.4\_Sistema insediativo\_Dotazioni e schede\_SCHEDA CENSIMENTO DOTAZIONI n.63: trattasi di destinazione residenziale mista ad attività commerciale e produttiva di acetaia, non legata a Fondazione Villa Emma. Chiede lo stralcio della scheda dalle dotazioni pubbliche

QC.4\_Sistema insediativo\_Tav. 1: Chiede di stralciare dalle attività culturali, ricreative, politiche e indicare come territorio urbanizzato del PRG (tessuto urbano residenziale)

QC.4\_Sistema insediativo\_Tav.4: Chiede di stralciare dalle attività culturali, ricreative, politiche e indicare come territorio urbanizzato del PRG (tessuto urbano residenziale).

QC.8\_Paesaggio, servizi\_Tav.7b: Chiede di apporre la lettera A per indicare la presenza dell'Acetaia ABTM DOP

PUG.TAV3: Chiede di indicare come “Parchi e giardini di interesse paesaggistico” con tutela, perché realizzato negli anni '90.

PUG.S.SS.U: Chiede di eliminare il vincolo “Attrezzature culturali e ricreative” e mantenere tessuto urbano residenziale

**Controdeduzione:**

L'aggiornamento del QC non è rilevante considerato che il PUG ha assunto in progress, anche dopo la conclusione del QC, ulteriori informazioni di cui il PUG tiene comunque conto. Si provvede quindi ad aggiornare solo gli elaborati che potranno essere utili anche ai fini del monitoraggio fra cui la tavola del QC.4, prendendo comunque atto di quanto osservato, aggiornando la scheda e la tavola in termini di collocazione.

Per quanto riguarda il giardino di Villa Emma, ciò che determina la connotazione della tipologia di parco, non è necessariamente l'epoca di costruzione, quanto piuttosto le considerazioni di contesto e la presenza dell'immobile storico, ragione per la quale si ritiene di confermare quanto indicato dal PUG.

Si provvede infine a modificare lo Schema di assetto strutturale delle aree urbane eliminando il simbolo di “Attrezzature culturali e ricreative”.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 87 (prot. 23824)**

**Osservante: William Zoboli COMITATO AMBIENTE E SALUTE NONANTOLA**

Osserva una serie di carenze nel PUG relative al tema dell'inquinamento veicolare

**Controdeduzione:**

Il PUG ed il relativo Quadro Conoscitivo sono stati oggetto di valutazione, da parte degli Enti preposti, nell'ambito della Consultazione preliminare ai sensi dell'art. 44 della LR 24/2017 e, a seguito dell'Assunzione del PUG, anche gli Enti preposti alla valutazione del PUG hanno avuto modo di formulare le loro valutazioni e fornire contributi. Si precisa che, fra questi, è pervenuto anche il contributo di ARPAE che non ha sollevato rilievi relativi alle questioni sollevate dall'Osservante.

**ESITO: RESPINTA**

**Osservazione n. 88 (prot. 23825)**

**Osservante: ALESSANDRO DI BONA, OMER ZOBOLI, FRANCESCO COSIMO ANTONUCCI, GIANLUIGI MONARI**

Osserva che:

“Si condividono gli obiettivi strategici sui cui è costruito il PUG (contenimento del consumo di suolo, miglioramento dell'ambiente urbano e del territorio rurale, aumento della resilienza e capacità di adattamento ai cambiamenti climatici, riduzione e prevenzione dei rischi ambientali) sottolineando l'esigenza di ricomporli in strategie/politiche che superino le disarticolazioni territoriali e la separazione fra ambiente urbanizzato e ambiente rurale.

*L'approfondita analisi svolta nel Quadro conoscitivo diagnostico consegna al PUG le principali criticità sulle quali costruire strategie/politiche in grado di raggiungere gli obiettivi strategici. Le strategie e le azioni individuate nella proposta di PUG assunta dalla Giunta possono tuttavia essere ulteriormente rafforzate rispetto alla dimensione della città pubblica interconnessa che si intende costruire, al fine di perseguire una visione unitaria che ricucia i tessuti urbanistici, lavori sul sistema delle percorrenze per mettere in relazione i diversi ambiti culturali, ambientali, storico-architettonici, turistico-commerciali e produttivi e integri le diverse parti edificate del territorio. Anche la ricorrente strategia di potenziare le infrastrutture verdi/blu, oltre a rispondere agli obiettivi di migliorare le condizioni di fruizione dell'ambiente urbano, di incrementare il benessere delle persone, di aumentare la resilienza climatica e idraulica e di migliorare il comfort termico delle persone e la vivibilità del territorio, deve inserirsi in un progetto generale e complessivo della Nonantola del futuro, dove il centro storico si allarga verso il territorio urbanizzato e la campagna, attraverso un'operazione di ricucitura, con gli alberi e l'acqua che svolgono una funzione determinante di valorizzazione delle permanenze storiche e ambientali.”*

L'osservante propone di “integrare delle azioni già individuate per il raggiungimento delle diverse strategie per rafforzarle al fine del conseguimento degli obiettivi assunti dal PUG.” con una serie di azioni che non si riportano per brevità ma che trovano risposta nella controdeduzione.

**Controdeduzione:**

Si prende atto della condivisione degli obiettivi strategici e delle strategie. Relativamente alle proposte di integrazione delle azioni:

- relativamente alle “**attrezzature scolastiche**” per le quali viene proposto “*l'ampliamento degli spazi a servizio della scuola possa riguardare anche le scuole Medie Dante Alighieri ... in termini di aule e laboratori*”, si ritiene che l'analisi condotta relativamente all'incremento della popolazione scolastica (e quindi non della popolazione complessiva) non mostri la necessità di ingrandire l'edificio che ospita la scuola secondaria di primo grado Dante

Alighieri, una volta che sarà concluso l'intervento in corso di realizzazione per la creazione di un padiglione musicale, dove collocare anche l'aula speciale di musica ad uso della scuola stessa. L'edificio storico potrà essere oggetto di riqualificazione degli spazi interni (aule ordinarie e aule speciali, auditorium, servizi igienici) ma anche sul piano energetico per mezzo di progetti dedicati e di dettaglio.

Gli osservanti noteranno altresì che l'Obiettivo 2 – *“Migliorare la qualità dell'ambiente urbano e del territorio rurale”* - Strategia: *“Potenziare le dotazioni della Città Pubblica e migliorarne le condizioni di fruizione”*, contempla l'Azione *“Attrezzature scolastiche: riqualificare gli spazi interni e cortilivi dei plessi scolastici, adeguandoli alle esigenze dell'istruzione moderna”* è riferito a tutti i plessi scolastici e quindi anche a quello oggetto di osservazione, a supporto di quanto testé indicato.

- relativamente alle **“attrezzature socio-sanitarie, ricreative e culturali”** per le quali viene proposto *“un nuovo polo funzionale”* riconsiderando anche il Centro Diurno che *“necessita di ampliamento”* si precisa che il PUG raccoglie gli elementi affidati dal quadro conoscitivo in termini di necessità e di aree da rigenerare, che gli osservanti confermano come corretti. La soluzione proposta, che individua nell'ex cantina sociale la sede per associazioni di volontariato, attiene alla progettazione di dettaglio ed esula dagli obiettivi strategici del PUG. Essa potrà essere eventualmente sviluppata in seguito con gli strumenti progettuali appropriati tenendo conto anche delle evoluzioni dello stato dell'arte e delle priorità di intervento. Parimenti la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti non è invece oggetto del PUG, che li individua esclusivamente come edifici per funzioni pubbliche. Va infine ribadito che l'arco temporale previsto per la riqualificazione dell'area ex Cantina Sociale può evolvere su un tempo medio-lungo e non sembrerebbe compatibile con la proposta degli osservanti, che invece ha una visione di più breve termine.
- relativamente alla **“pubblica amministrazione”** per la quale viene proposto che il complesso oggi destinato a uffici e servizi comunali (Biblioteca/Anagrafe) possa trasformarsi in un *“Polo della sicurezza”*, si precisa che l'Amministrazione Comunale ha già individuato una collocazione per una nuova Caserma per i Carabinieri valutata favorevolmente dalla stessa Arma dei Carabinieri, con insediamento in un sito in Via Rebecchi sul quale oggi insistono edifici collabenti e dunque in linea con il principio della rigenerazione. Tale area è identificata anche nelle tavole del PUG con grafia ideogrammatica.
- relativamente alle **“attrezzature sportive”** per le quali viene proposto che *“si potrebbe arricchire il progetto “Nonantola città amica” estendendolo ad attività preventive contro la demenza (palestre della memoria) e ad attività di socializzazione e sollievo per le famiglie, oltre alla realizzazione di una Sala della Comunità”*, si ritiene che l'osservazione riguardi attività di dettaglio e di organizzazione degli spazi che non sono proprie delle funzioni assegnate al PUG.
- relativamente all' **“ambito di rigenerazione urbana Centro Storico di Nonantola”** per il quale vengono proposte alcune azioni, si ritiene che il Centro Storico di Nonantola sia stato definito correttamente al comma 1 dell'art. 49 della Disciplina come *“tessuto urbano di antica formazione, che ha mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione del processo della sua formazione, dominato dalla presenza dell'antica Abbazia Nonantolana e degli edifici contermini di valore storico-architettonico, oltre che dalla Torre dei Modenesi e dalla Torre dei Bolognesi”*. Tale definizione si fonda su solide considerazioni storiche ed architettoniche, che definiscono in modo univoco il suo confine ed escludono la fascia perimetrale adiacente in quanto caratterizzata da uno sviluppo architettonico di natura completamente diversa. Alla luce di ciò il concetto di centro storico allargato risulta più una suggestione di carattere politico amministrativo che non una specifica urbanistica vera e propria. La Disciplina, all'art. 46 specifica che i 4 ambiti di rigenerazione urbana sono individuati *“con perimetro cartografico indicativo, in quanto funzionale esclusivamente a definirne i contenuti, la cui estensione ed il cui effettivo perimetro dovranno più puntualmente essere definiti dai progetti che l'Amministrazione Comunale dovrà attivare in attuazione delle specifiche Strategie ed Accordi Operativi ai sensi della LR 24/2017.”* Il primo punto dell'osservazione fa riferimento ad un tematismo di dettaglio ed è già ricompreso nell'ambito di rigenerazione. Tutte le aree indicate sono già individuate in cartografia come Aree urbane del Centro Storico da valorizzare e qualificare. La riqualificazione di Via Montegrappa è auspicabile non tanto come asse di molteplici connessioni (che non esistono se non tramite l'accesso al centro storico già esistente attraverso il Parco Moreali e Via del Macello e che potrà essere potenziato con riferimento a quanto sopra), ma come asse viario (si veda a questo proposito il progetto del Telaio portante della ciclabilità) e come strada alberata nell'ipotesi di sostituzione di alberature incongrue con altre più compatibili con il tessuto urbano che si attesta sulla stessa via.
- Le altre proposte esulano dall'ambito specifico Centro Storico, ma sono in larga misura ricomprese nell'obiettivo 2 – Migliorare la Qualità dell'ambiente urbano e del territorio rurale, Strategia: Potenziare e strutturare il telaio portante della ciclabilità e negli elaborati del QC 5 Sistema della mobilità e nelle tavole PUG/S.CFS, PUG/S.RCP e PUG/S.RCT.  
relativamente all' **“ambito di rigenerazione urbana VOX”** per il quale vengono proposte alcune azioni, va innanzitutto chiarito che il PUG non stabilisce, se non in termini di indirizzo, le funzioni che l'ambito di rigenerazione deve ospitare ma si limita a porre dei vincoli sull'ammissibilità di alcune funzioni e sull'esclusione di

altre, in ragione della compatibilità con il contesto e con le precipue finalità della rigenerazione dell'ambito. Saranno i progetti di dettaglio a chiarire gli usi effettivi e le modalità di rigenerazione dell'ambito.

Occorre tuttavia puntualizzare quanto segue:

- a) il PUG non prevede la rigenerazione della attuale palestra al di fuori dell'ambito scolastico, come invece l'osservazione pare sottolineare. A seguito dell'analisi condotta per la redazione del quadro conoscitivo emerge evidente la necessità di dotare il plesso scolastico di una nuova palestra destinando i locali attuali ad altra funzione;
  - b) la rigenerazione dell'ambito può, ma non necessariamente deve, includere anche l'edificio che oggi ospita la discoteca, né implica in modo definitivo il cambio di destinazione di questo edificio
  - c) la contiguità fra l'ambito di rigenerazione del "VOX" e l'ambito di rigenerazione "Ex Stazione Ferroviaria" suggerisce la possibilità di un progetto coordinato anche alla luce della ipotizzata connessione naturale fra il centro storico e l'area della ex-cantina sociale. La possibilità di un progetto coordinato fra i due ambiti, e dunque il coordinamento/trasferimento di funzioni fra l'uno e l'altro, non esclude che questa zona possa essere funzionale alla creazione di nuovi spazi per il plesso scolastico. Si rimanda quindi a tempi e modalità di attuazione della rigenerazione urbana per la definizione puntuale delle funzioni da insediare.
- relativamente all'**ambito di rigenerazione urbana Ex Stazione ferroviaria**' per il quale vengono proposte alcune azioni, valgono le medesime considerazioni esposte al punto c) della controdeduzione che precede. Si ritiene inoltre che l'ampliamento dell'area di rigenerazione fino a Villa Emma non sia coerente con l'area stessa, la cui matrice urbanistica è profondamente diversa (in un caso si tratta di aree ex produttive storiche, nell'altro di quartiere di espansione residenziale).
  - relativamente all' "ambito di rigenerazione urbana **Zona produttiva di Nonantola**":  
Come noto, un piano urbanistico di carattere generale (sia esso riconducibile ai vecchi PRG e PSC o al nuovo PUG) stabilisce gli Obiettivi, individua le Strategie, indica le Azioni che vengono poi declinate nella Disciplina ed illustrate, ora ideogrammaticamente ai sensi della LR 24/2017, nelle tavole di piano. Il PUG non può pertanto porre limiti strutturali alla dimensione dei lotti e di conseguenza alla grandezza delle aziende che potenzialmente possono insediarsi, oggetto invece degli Accordi Operativi successivi all'approvazione del PUG. Né si occupa della gestione di dettaglio del ciclo dei rifiuti, pur avendola comunque considerata nel QCD in termini di metabolismo urbano. All'atto dell'assunzione da parte della Giunta Comunale l'area di espansione del quartiere produttivo prevista del previgente PRG e confermata nel PUG era oggetto di procedimento ex art. 53 L.R. 24/2017. A seguito della volontà emersa in quella sede, la Giunta Comunale con delibera n. 153 del 26/10/2023 (confermata anche dalla deliberazione di Consiglio Comunale 50 del 30/10/2023) ha indicato al Consorzio Attività Produttive, soggetto attuatore dell'area, la necessità di conformare la previsione di sviluppo dell'area alle indicazioni del PUG, fra cui si richiamano la maggior presenza di vegetazione per la riduzione dell'effetto isola di calore, l'incremento delle superfici permeabili, la creazione di una comunità energetica e il mantenimento dell'accesso nord tramite via Bertoldina, a servizio dell'intero comparto.
  - relativamente all'"ambito urbano storico **Borgo della Riviera**" per il quale vengono proposte alcune azioni, si precisa che il PP del Comparto è approvato e può ancora sottoscrivere la convenzione nei termini di legge. Il PUG non ha ritenuto di considerarlo come "ambito di rigenerazione urbana" anche in considerazione del vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2024 ma, piuttosto, ha ritenuto di indicare le modalità di attuazione più confacenti alla situazione, che risulta più complessa proprio quando si voglia considerare unitariamente l'attuazione dell'ambito.
  - relativamente ai "**beni culturali minori**" per i quali l'osservazione afferma che il PUG non indica strategie e discipline, si precisa che il QC del PUG ha svolto uno specifico Censimento dei cd beni culturali minori, che il PUG ha poi schedato, indicato le specifiche categorie di intervento dettagliatamente normate nella Disciplina. Quanto agli obiettivi e strategie, si richiamano:
    - all'Obiettivo 1, la Strategia "contenere il consumo di suolo nel territorio rurale" che ha una specifica azione "*Incentivare e favorire il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti e, in particolare, degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale ...*"
    - all'Obiettivo 2, la Strategia "Rigenerare la città esistente" che ha una specifica azione relativa all'ambito di rigenerazione urbana "Centro Storico di Nonantola"
  - relativamente alla Strategia "**Potenziare il trasporto pubblico**", si ritiene che la proposta sia coerente con quanto già previsto dalla Strategia, ferme restando le prerogative di definizione delle linee di TPL a cura degli enti preposti.
  - relativamente alla proposta di promuovere l'intermodalità bicicletta-bus, pur condividendo le finalità, si precisa che la richiesta afferisce ad un dettaglio progettuale che non è di competenza del PUG.
  - relativamente alla proposta di **inserire una nuova Strategia "Migliorare e mettere in sicurezza l'accessibilità alle scuole"**, (l'osservante precisa che le azioni individuate devono riguardare non solo il plesso scolastico di via Grieco, ma tutti i plessi scolastici del territorio, così da costruire una rete interconnessa di "vie scolastiche" confortevoli e sicure e, in particolare, che andrebbero creati punti di convergenza delle diverse linee del Piedibus in apposite



piazze/piazzuole precluse al traffico veicolare, in coordinamento con le istituzioni scolastiche) si ritiene che il PUG non possa scendere, per sua natura, ad un dettaglio che attiene piuttosto alla fase organizzativa e gestionale. Con riferimento al progetto Piedibus, si ribadisce che il PUG non è lo strumento per prevedere questioni di tale dettaglio. Si precisa comunque che, in termini più generici, il tema piedibus è già presente nella strategia *Migliorare e mettere in sicurezza l'accessibilità alle scuole*, dove si parla di mobilità pedonale e ciclabile, percorsi casa-scuola sicuri con via Grieco come plesso di particolare attenzione, ma non esclusivo. Si ritiene che quanto richiesto sia già incluso nella Strategia del PUG.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Osservazione n. 89 (prot. 23826)**

**Osservante: ALESSANDRO DI BONA, OMER ZOBOLI, FRANCESCO COSIMO ANTONUCCI, GIANLUIGI MONARI**

L'osservazione è uguale alla precedente osservazione n. 88 (prot. 23825)

**Controdeduzione:**

Cfr Controdeduzione relativa all'Oss. n. 88

**ESITO: NC**

**Osservazione n. 90 (prot. 23827)**

**Osservante: William Zoboli - COMITATO AMBIENTE E SALUTE NONANTOLA**

L'osservazione è uguale alla precedente osservazione n. 87 (prot. 23824)

**Controdeduzione:**

Cfr Controdeduzione relativa all'Oss. n. 87

**ESITO: NC**

**Osservazione n. 91 (prot. 23828)**

**Osservante: Roberto Giacobazzi Leg. rappr. IMMOBILIARE L'ACETAIA Srl**

Precisa che la proprietà dell'osservante consiste in un fabbricato residenziale (sub.8), anche sede della suddetta società e in un fabbricato misto residenziale/produttivo/deposito (sub.17 – ex caseificio con abitazione) attualmente adibito a uso deposito e ad Acetaia per la produzione di Aceto Balsamico Tradizionale di Modena DOP

Gli immobili che originariamente erano legati all'attività vitivinicola/casearia di un'unica proprietà, a seguito del frazionamento delle proprietà, da più di 20 anni sono indipendenti e slegati dall'attività vitivinicola produttiva adiacente. Venendo meno l'esigenza di sfruttare tali immobili con la destinazione urbanistica produttiva e considerato che la zona per la sua ubicazione sia più consona alla destinazione urbanistica residenziale, si chiede la modifica degli elaborati inserendo la zona all'interno dei "Tessuti Urbani Prevalentemente Residenziali".

**Controdeduzione:**

In considerazione dell'assetto delle destinazioni funzionali, si provvede a modificare le tavole dello "Schema strutturale" del PUG, riclassificando l'area occupata dai due edifici con giardini posti a ridosso della Strada Provinciale, uno dei quali è proprio quello oggetto di osservazione, come "Tessuti urbani prevalentemente residenziali".

**ESITO: ACCOLTA**

**ALLEGATO**

---

**CONTRODEDUZIONI all'Osservazione n. 36 (prot. 23694)**

**Osservante:**

**Geom. GIANLUIGI MASETTI Resp. Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola**

**ALLEGATO**  
**CONTRODEDUZIONI all'Osservazione n. 36 (prot. 23694)**  
**UFFICIO TECNICO**

**Osservazione n. 36 (prot. 23694)**

**Osservante: Geom. GIANLUIGI MASETTI Resp. Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola**

**NB: la numerazione delle singole osservazioni è stata aggiunta al fine di poter richiamare i singoli punti.**

**1) Osservazione:**

Sulla scorta di una rilettura della disciplina del PUG assunto, premesso che risultano carenti tutte le informazioni correlate alla completa definizione degli usi e di ogni altra informazione riconducibile al nuovo Regolamento edilizio comunale, l'Ufficio scrivente ritiene utile, al fine di un utilizzo funzionale dello strumento urbanistico, proporre le seguenti osservazioni, strutturate secondo l'articolazione del testo PUG/S.D-Disciplina e con riferimento ai singoli elaborati grafici costitutivi del Piano.

**Controdeduzione:**

In considerazione delle affermazioni contenute nell'osservazione dell'Ufficio Tecnico, relativamente agli elaborati del PUG, si deve necessariamente precisare che le osservazioni formulate dall'Ufficio Tecnico non tengono in sufficiente considerazione il dettato della LR 24/2017 che, come noto, modifica significativamente i contenuti della pianificazione, le modalità di attuazione degli interventi, le modalità di redazione degli elaborati cartografici e i contenuti normativi del piano che, in molti casi, devono necessariamente prevedere un rinvio espresso a momenti successivi dell'attuazione del piano (es. agli Accordi Operativi) che il PUG non può in alcun modo prefigurare.

Si deve inoltre segnalare che la specificità di uno strumento urbanistico deve essere espressione della Giunta comunale e, nel caso specifico, la Giunta del Comune di Nonantola ha assunto il PUG condividendone pienamente i contenuti ed è anche espressione peculiare del pianificatore, che rende un piano riconoscibile per l'impostazione, i contenuti e le modalità espressive, sia cartografiche che normative.

Quanto al fatto che *"risultano carenti tutte le informazioni correlate alla completa definizione degli usi e di ogni altra informazione riconducibile al nuovo Regolamento edilizio comunale"* va da sé che se, come dev'essere, si tratta di materia che deve essere disciplinata nel Regolamento edilizio, ciò che si rileva carente nella Disciplina, per forza di cose non può essere lì disciplinato, dovendo far parte del Regolamento Edilizio che, peraltro, è già stato consegnato, in bozza, al Comune di Nonantola con pec del 27/06/2023 e quindi già nella disponibilità dell'Osservante, in parallelo al PUG assunto.

**ESITO: RESPINTA**

**Sigle utilizzate nel testo**

**2) Osservazione:**

Si richiede l'introduzione di definizioni (con acronimo associato) degli interventi edilizi ed urbanistici, nonché degli usi urbani ed agricoli, avendo a riferimento le definizioni uniformi regionali. In particolare, si osserva l'introduzione di tre sottocategorie dell'intervento di Restauro e risanamento conservativo che non trovano riscontro nella definizione uniforme regionale.

Sarebbe inoltre opportuno identificare in modo univoco l'acronimo REC che non pare coerente con l'intervento di demolizione e ricostruzione, ascrivibile alla nuova costruzione, ma bensì a quello della ristrutturazione edilizia conservativa.

**Controdeduzione:**

Le Definizioni tecniche uniformi della Regione Emilia-Romagna, approvate con Del. G.R. n. 922 del 28/06/2017, a cui l'osservazione fa riferimento, non contengono voci né acronimi relativi agli "interventi edilizi ed urbanistici" né, tanto meno, agli "usi urbani ed agricoli". La corrispondenza fra la sigla utilizzata ed il tipo di intervento è indicata nell'elenco delle "sigle utilizzate nel testo, riportato subito dopo l'indice.

Relativamente all'introduzione delle tre sottocategorie dell'intervento di "Restauro e risanamento conservativo", si precisa che l'articolazione si rende necessaria al fine di articolare la disciplina in modo da non applicare la medesima disciplina a tipologie di edifici che, pur dovendo essere oggetto di interventi che osservino i criteri del restauro e risanamento conservativo, devono necessariamente essere diversificati nel caso in cui l'oggetto dell'intervento sia una villa padronale (RCA) oppure un edificio di interesse architettonico ma privo di elementi di particolare rilievo (RCB) oppure un edificio colonico di interesse prevalentemente testimoniale (RCC). Si precisa peraltro che lo strumento urbanistico ha la facoltà di dettare norme specifiche in relazione alle caratteristiche dei beni rilevati. Infine, si fa

presente che l'articolazione degli interventi di Restauro e risanamento conservativo nelle classi RCA, RCB, RCC è già stata valutata positivamente dagli enti sovraordinati e in particolare dalla Regione Emilia Romagna, nei molti strumenti urbanistici redatti dal progettista del PUG di Nonantola, non ultimi in tutti i Piani della Ricostruzione post sisma 2012 redatti dal medesimo progettista, dove il tema del Restauro e risanamento conservativo è stato centrale nella definizione degli interventi.

Quanto all'acronimo REC è certamente sfuggito allo scrivente (ancorché così richiamato non solo nell'elenco delle abbreviazioni ma nei molti casi in cui la sigla è riportata), che la sigla REC è acronimo di "Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione" e non di "Ristrutturazione edilizia conservativa".

**ESITO: RESPINTA**

#### **Prevalenza norme**

##### **3) Osservazione:**

Si ritiene opportuno introdurre una norma di carattere generale che, nel caso di incongruenza tra due norme della disciplina, oppure tra una indicazione di carattere normativo ed una Indicazione cartografica, faccia salva rispettivamente: la norma più favorevole al cittadino/utente e quella di carattere normativo,

##### **Controdeduzione:**

Poiché il PUG di Nonantola, in ossequio al dettato del legislatore regionale, è uno strumento urbanistico prevalentemente centrato su strategie e principi, piuttosto che su norme puntuali, si è ritenuto di non inserire una "norma interpretativa" (norme che spesso risultano pleonastiche ove non addirittura fuorvianti) poiché i primi si prestano maggiormente al lavoro interpretativo dell'operatore alla luce dei criteri generali in materia (art. 12 c.c. od art. 1362 c.c., a seconda dei casi).

Ad abundantiam, si ritiene tuttavia di prevedere l'inserimento, all'art. 3, del seguente comma: *"In caso di conflitto fra norme del presente piano o fra norme e cartografia, si applicherà la norma di maggior tutela per i beni tutelati dallo stesso"*.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **Art. 6 Salvaguardia**

##### **4) Osservazione:**

Al comma 2, si introducono una serie di fattispecie che non corrispondono alle previsioni normative contenute nell'art. 27 della LUR. Per un principio di non duplicazione, si dovrebbe fare semplicemente un riferimento all'articolo stesso. Le procedure speciali non dovrebbero subire effetti di salvaguardia del PUG adottato, prevedendo la LUR la possibilità di costituire per esse variante alla pianificazione vigente o adottata.

Pertanto, si propone lo stralcio dei commi 2 e 5, coordinando i commi 3 e 4 rispetto alla nuova dell'articolo.

##### **Controdeduzione:**

Il principio di non duplicazione, nella sua declinazione normativa, espresso dall'art. 48, co. 2, della LR 24/2017 pare correttamente rispettato dal rinvio di cui al primo comma dell'art. 6 della disciplina. Le disposizioni di cui al comma 2, costituendo disposizioni integrative ed attuative dell'art. 27 della legge regionale, non costituiscono ovviamente duplicazioni di quanto dalla legge non detto e rimandato ad altri momenti.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Art. 7 Parametri strategici del PUG**

##### **5) Osservazione:**

RIE - co. 2.4, si ritiene necessario precisare se deve essere considerato anche per interventi eseguiti nell'area cortiliva con modifiche della stessa e/o in relazione ad interventi di Attività Edilizia Libera ai sensi dell'art 7 della LR 15/2013 (manutenzione straordinaria con rifacimento pavimentazioni area cortiliva, piscine, installazione di manufatti di arredo).

##### **Controdeduzione:**

Considerato che il RIE è finalizzato alla Riduzione dell'Impatto Edilizio, sono gli interventi edilizi, soggetti ad un titolo edilizio, che comportano l'applicazione dell'indice RIE.

Gli interventi di realizzazione delle piscine sono pacificamente sottratti all'attività edilizia libera e soggetti a SCIA (cfr. art. 7, co. 1, lett. l); deve poi aggiungersi come pare del tutto evidente che, trattandosi di manufatti destinati a trattenere masse d'acqua, queste abbiano un effetto di impermeabilizzazione del suolo.

**ESITO: RESPINTA**

#### **6) Osservazione:**

RIE co. 2.6, si segnala una incongruenza tra i valori previsti nel secondo alinea e quanto poi riportato nell'art. 61 e nell'art. 49.

#### **Controdeduzione:**

L'incongruenza è stata segnalata anche nell'Osservazione del redattore del PUG che ha indicato, nella stessa osservazione, la modifica da apportare negli artt. 49 e 61, citati dall'osservante, oltre che negli artt. 58, 62, 63 e 78, allineandoli in coerenza a quelli indicati all'art. 7 "Parametri strategici del PUG", per le fattispecie corrispondenti.

**ESITO: ACCOLTA**

#### **7) Osservazione:**

RIE-co. 2.7, si richiede una perizia giurata per attestare l'impossibilità al raggiungimento del valore del RIE: la richiesta pare eccessiva, anche per un appesantimento dei procedimenti, con ricadute sui costi a carico del soggetto proponente l'intervento. Si propone la presentazione di semplice perizia asseverata.

#### **Controdeduzione:**

Il RIE costituisce un parametro "strategico" del PUG e come tale è elemento di rilevanza fondamentale ai fini del raggiungimento degli obiettivi del PUG. L'applicazione del RIE consente, con un'applicazione elementare (la compilazione di un semplice foglio di calcolo che contiene informazioni note al progettista dell'intervento edilizio, che può modificarle fino ad ottenere il risultato richiesto dalla Disciplina). Quando il parametro era l'Indice Fondiario UF questo non poteva essere superato e non era ammessa alcuna possibilità che consentisse di andare oltre il valore del parametro. Nel caso del RIE, si ritiene che il parametro sia facilmente raggiungibile in tutte le situazioni ma, non potendo escludere che vi siano situazioni rarissime in cui vi siano elementi che non lo consentono, è stata straordinariamente ammessa la possibilità di rappresentare tale impossibilità, attestandolo però non con una semplice perizia asseverata ma con una perizia giurata. L'alternativa sarebbe che, in assonanza con la fattispecie dell'indice fondiario UF, la norma prescrivesse che il mancato raggiungimento dell'indice RIE precluda l'intervento edilizio.

**ESITO: RESPINTA**

#### **8) Osservazione:**

ip-co. 3.3, nel testo 3.4, si richiede di chiarire con quale procedura abilitativa si potranno autorizzare Interventi di desigillatura nella "Zona produttiva di Nonantola", da parte di privati che non riusciranno a garantire l'indice di permeabilità richiesto, si propone di introdurre la monetizzazione dell'onere dell'intervento richiesto,

#### **Controdeduzione:**

Gli interventi di desigillatura a cui fa riferimento l'osservazione, sono oggetto di un "progetto pubblico", come indicato esplicitamente nella Disciplina e non sono attuati dai privati. La Disciplina prevede le fattispecie degli interventi che comportano la corresponsione di un contributo di sostenibilità ambientale finalizzato all'attuazione della Strategia "Rigenerare la città esistente" di cui all'Obiettivo n. 2 del PUG "Migliorare la qualità dell'ambiente urbano", attraverso l'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola". Il contributo di sostenibilità economico è esplicitamente finalizzato alla realizzazione del progetto relativo alla rigenerazione urbana dell'area produttiva di Nonantola e non si tratta quindi di una monetizzazione generica che non avrebbe una finalità univoca, come invece è nel caso previsto dal PUG, condiviso dalla Giunta oltre che con gli Enti sovraordinati in sede di "Consultazione preliminare" di cui all'art. 44 della LR 24/2017.

**ESITO: RESPINTA**

#### **9) Osservazione:**

MRI-co. 4.2, non si chiarisce quanto debba essere dimensionata la vasca di captazione acque meteoriche, si suggerisce l'introduzione di un metodo di dimensionamento della vasca in funzione della piovosità media, della estensione delle superfici di copertura, dei giorni di secco e di opportuni coefficienti che tengano conto della scabrosità dei materiali e delle caratteristiche dei materiali che compongono dell'impianto.

#### **Controdeduzione:**

Si richiama quanto riportato al punto b del comma 4.2:

*"b. dimensionamento della cisterna o bacino di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche captate, secondo la metodologia di calcolo contenuta nel Regolamento Edilizio."*

Le modalità di calcolo per il dimensionamento della vasca saranno infatti contenute nel Regolamento Edilizio e faranno riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia (Norma E DIN 1989-1:2000-12 "Impianti per l'utilizzo dell'acqua piovana" e norma UNI/TS 11445:2012 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano - Progettazione, installazione e manutenzione").

**ESITO: RESPINTA**

## Art. 8 Obiettivi, Strategie e Azioni del PUG

### 10) Obiettivo 1 - Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente

#### Osservazione:

L'obbligo cogente di riconvenzionamento di questi Piani, a pena della loro decadenza, presenta una difficoltà oggettiva di attuazione. Le convenzioni valide presentano una durata decennale, sia per le opere di urbanizzazione che per il programma edilizio, termine quest'ultimo oggetto di successive proroghe, sino ad otto anni, concesse a livello nazionale (cfr Decreto del Fare del 2012, Decreto Semplificazioni del 2020, Decreto Ucraina-bis del 2022).

La LUR all'art. 4 comma 5 prevede la sottoscrizione di convenzione urbanistica contenente tempi perentori e ravvicinati per quei Piani il cui iter amministrativo risulta avviato ma non concluso. Nello stesso articolo, al comma 7, lettera c), la norma fa al contrario espresso riferimento ai Piani approvati ma non convenzionati, stabilendo per essi l'obbligo di convenzionamento come sopra richiamato, entro il 31.12.2023. Dunque, la legge regionale non impone il riconvenzionamento dei Piani attuativi vigenti alla data di entrata in vigore della legge stessa, lettura che trova conferma anche in altri piani urbanistici di recente adozione/approvazione in altri Comuni. Questo obbligo parrebbe essere richiamato in modo del tutto ultroneo nella prima Circolare applicativa regionale del 14.03.2018

Si aggiunga inoltre che, nell'ipotesi di riconvenzionamento, verrebbe meno il legittimo affidamento del privato, soggetto attuatore del piano, che dovrebbe rinegoziare l'originaria convenzione in *pejus*.

In subordine, ipotizzando una diversa lettura della norma regionale citata, in ogni caso per l'applicazione del principio di non duplicazione, non risulterebbe necessario riprodurre quanto contenuto nell'osservata norma, bensì introdurre una norma che disciplini gli effetti del principio di ultrattività dei Piani dopo la loro scadenza naturale.

#### Controdeduzione:

La lettura proposta dell'art. 4, co. 7, lett. c) della LUR non è condivisibile: questo pare invece richiedere una duplice condizione affinché una volta conclusosi il cd. periodo transitorio, disciplinato appunto dall'art. 4 in parola, solo quegli strumenti urbanistici attuativi che prescrivano, fra l'altro, l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi tramite termini perentori decadenziali possano ancora trovare attuazione.

Ciò precisato si evidenzia come nessuna lesione del principio di legittimo affidamento derivi dalla norma osservata, poiché in forza dell'inesauribilità della funzione amministrativa urbanistica l'Amministrazione può sempre ed indiscutibilmente esercitare lo *ius variandi* sui piani vigenti, a maggior ragione una volta scaduti i termini di efficacia; si rammenta come l'Amministrazione potrebbe legittimamente, nel rispetto naturalmente delle condizioni procedurali e sostanziali di garanzia, cancellare in toto le previsioni urbanistiche ormai scadute; quando previsto dal PUG assunto ha l'intenzione di individuare una soluzione tesa al perseguimento delle ragioni del privato con la tutela dell'interesse pubblico.

La difficoltà che incontrerebbero gli uffici nell'attuazione di tale previsione non pare elemento ivi dirimente, ed in ogni caso certo soccombente rispetto ai precipi interessi pubblici che qui si mira a tutelare.

Si ricorda peraltro che le prescrizioni della LR 24/2017 sono vigenti a prescindere dal fatto che sia il PUG a richiamarle. Ciò anche con riferimento al fatto che le convenzioni urbanistiche vigenti debbano, o meno, essere adeguate, in base a quanto previsto dalla legge. Si ritiene tuttavia che ciò non debba necessariamente essere declinato nella Disciplina del PUG e che questa possa, più semplicemente fare riferimento al dettato della LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, semplificandolo la seconda Azione della Strategia "Contenere il consumo di suolo nel territorio urbanizzato" dell'obiettivo n. 1 nel modo seguente:

*"Completare i Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti."*

Per coerenza, sia nella Disciplina che nei testi riportati nelle due Tavole dello Schema strutturale di assetto del territorio e delle aree urbane, si ritiene che la modifica proposta debba essere riportata anche nelle due Azioni relative alla Strategia "Completare l'edificazione negli ambiti di trasformazione prevedendo norme finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici nei confronti del rischio idraulico" dell'obiettivo n. 2, semplificandolo il testo delle due Azioni nel modo seguente:

*"- Per i Comparti con strumento urbanistico attuativo vigente che vengano completati nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, è necessario introdurre, nella Disciplina urbanistica, norme specifiche per l'attuazione degli interventi edilizi, finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici, in particolare nei confronti del rischio idraulico;*

*- Per i Comparti con strumento urbanistico attuativo in itinere che vengano convenzionati nei termini stabiliti dalla LR 24/2017 e dagli atti di coordinamento che ne sono conseguiti, è necessario introdurre, nella Disciplina urbanistica, norme specifiche per l'attuazione degli interventi edilizi, finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici, in particolare nei confronti del rischio idraulico."*

Si ritiene inoltre che, per coerenza, la Disciplina venga modificata in tal senso anche agli artt. 64, 65, 68, 69.

**ESITO: RESPINTA**

## Obiettivo 2

### 11) Osservazione:

Comparti vigenti Si ribadisce quanto già osservato per l'obiettivo 1.

#### Controdeduzione:

Si veda anche quanto controdedotto relativamente all'Obiettivo 1; aggiungasi la strategicità dell'obiettivo quivi osservato e la conseguente tutela del rilevante interesse pubblico sotteso alla previsione della Disciplina.

**ESITO: RESPINTA**

## Incrementare la dotazione di alloggi ERP/ERS

### 12) Osservazione:

Si ritiene si debba chiarire con quali meccanismi potranno essere attuati accordi pubblico-privati per la realizzazione di ERP in comparti con convenzione scaduta. In considerazione delle difficoltà attuative, specie nei comparti di modeste dimensioni o con limitata capacità edificatoria residuale, non in grado di consentire la reale cessione di alloggi di dimensioni sufficienti a soddisfare le esigenze di ERP, in ragione anche della sostenibilità dell'intervento ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, si propone di introdurre, in alternativa alla cessione di alloggi, il pagamento di contributo economico compensativo, da destinare a tale obiettivo

#### Controdeduzione:

Premesso che non si tratta di "meccanismi" ma di strumenti espressamente indicati dalla LR 24/2017, come espressamente previsto nella Disciplina, si tratta, in particolare, di:

- Accordi Operativi (AO), nel caso in cui gli attori del comparto condividano la Strategia del PUG e diano quindi attuazione alla medesima,
- Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), nel caso in cui non si addivenga ad un accordo con i proprietari delle previsioni insediative scadute che il PUG intende ripianificare, come previsto dalla legislazione vigente.

Il PUG del Comune di Nonantola, alla luce del proprio Quadro Conoscitivo, che ha registrato una carenza di alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), ha proposto un'azione specifica rivolta a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti.

La strategia relativa ai comparti con strumento urbanistico scaduto è stata oggetto di piena condivisione con la Giunta Comunale, come più volte dichiarato, anche pubblicamente (vedi Relazione del Sindaco in occasione dell'Assemblea pubblica del 11.09.2023).

Quanto alla proposta di "introdurre, in alternativa alla cessione di alloggi, il pagamento di contributo economico compensativo, da destinare a tale obiettivo", si sottolinea come vi sia un'enorme differenza fra il risultato di avere alloggi realizzati e ceduti e messi quindi a disposizione delle fasce più fragili della popolazione ed il risultato, ormai stantio, di incamerare un contributo economico che molto difficilmente si tradurrebbe in alloggi che affrontino concretamente e subitaneamente le carenze di alloggi ERP del Comune di Nonantola. Si potrà fare ricorso ad un contributo economico solo in casi marginali, ad esempio quando la dimensione dell'alloggio ottenibile sia inferiore ad una metratura consona alla funzione.

Si ricorda peraltro che si tratta di una scelta politica, che sostiene la proposta progettuale del PUG.

**ESITO: RESPINTA**

## Ambito di rigenerazione urbana: VOX

### 13) Osservazione:

La strategia ha il proprio fondamento sulla sostituzione dell'edificio che ospita attualmente il Vox. Tuttavia, la dismissione della discoteca è solo una possibilità da considerare, ma non deve essere preclusiva della rigenerazione dell'ambito. Si propone pertanto di riformulare parte della strategia rendendola applicabile anche in caso di conferma dalla discoteca (senza escludere un recupero/una ristrutturazione dello stabile), agendo sugli spazi aperti e sugli altri immobili da riqualificare.

#### Controdeduzione:

Poiché sia l'Azione "Ambito di rigenerazione urbana: VOX" della Strategia "Rigenerare la città esistente" richiamata all'art. 8 della Disciplina che l'art. 71 "Ambiti di rigenerazione urbana – 2 Ambito di rigenerazione urbana: VOX" della Disciplina stessa, recitano "L'ambito ... può candidarsi, **non solo** nell'ipotesi di una eventuale dismissione dell'attività di discoteca, ad una rivisitazione dei volumi e delle aree ..." si ritiene che l'osservante non abbia colto lo spirito dell'azione che prevede la possibilità di rigenerare l'area anche (ma non solo) mediante una rivisitazione dell'immobile, per il quale non impone affatto la sostituzione. Peraltro, la musica è la chiave attorno a cui ruota l'intera azione. Ciò che la Disciplina impone e che viene assolutamente riconfermato è l'esclusione di determinate

funzioni al fine di non banalizzare un'area di così rilevante interesse per la valorizzazione dell'area urbana centrale di Nonantola.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Ambito di rigenerazione urbana: Ex Stazione ferroviaria**

##### **14) Osservazione:**

La strategia prevede l'eliminazione di aree impermeabilizzate. Si rileva che questa azione deve comunque garantire il mantenimento di un numero di posti auto rispondente agli standard urbanistici previsti dalla disciplina commerciale regionale, relativamente al centro commerciale realizzato a fianco. Si propone inoltre che siano attivati incentivi al fine di valorizzare le emergenze storiche-architettoniche presenti nell'ambito, in funzione della loro rigenerazione.

##### **Controdeduzione:**

La strategia del PUG, in stretto allineamento con le strategie regionali, è rivolta ad eliminare le aree impermeabilizzate ovunque sia possibile, considerando peraltro, nel caso specifico di Nonantola, le relevantissime criticità idrauliche dell'abitato. Ciò può essere raggiunto in molti modi e sarà il progetto relativo all'ambito di rigenerazione urbana a trovare la soluzione migliore, senza modificare il numero di posti auto, per migliorare le condizioni di permeabilità dell'area. Ciò non toglie che sarebbe auspicabile che venissero valutate soluzioni progettuali finalizzate a migliorare anche l'aspetto dell'ombreggiamento, per nulla secondario, sia per coloro che parcheggiano l'auto che per migliorare le condizioni climatiche dell'area che, lo si ricorda, è una delle isole di calore identificate nello studio del QC predisposto da AESS "Agenzia per l'energia e lo sviluppo sostenibile".

**ESITO: RESPINTA**

#### **Ambito di rigenerazione urbana: Zona produttiva di Nonantola**

##### **15) Osservazione:**

La strategia prevede un ampio intervento di desigillazione di spazi di sosta pubblici attualmente privi di alberature. Occorre tuttavia descrivere come funzionerà il meccanismo di contributo aggiuntivo, che sembra prevedere una convenzione ad hoc per ogni intervento, finalizzato agli interventi di desigillazione ed alberatura e la gestione delle relative risorse derivanti, specificando quali interventi concorrano al contributo medesimo aggiuntivo. Si ritiene inoltre che la restituzione delle somme, in caso del loro mancato impegno nell'arco di cinque anni da parte dell'Amministrazione comunale (vedasi art 61, 62 e 63 della Disciplina), risulti di difficile applicazione. Si propone la semplificazione della procedura ipotizzando un aumento del contributo di costruzione generalizzato (vedasi Delibera Assemblea Legislativa n. 186/2018), stabilendo che una determinata quota debba essere vincolata a bilancio e destinata alle azioni previste da questa strategia.

##### **Controdeduzione:**

Gli interventi di desigillatura da realizzare nella zona produttiva di Nonantola sono oggetto di un "progetto pubblico", come indicato esplicitamente nella Disciplina e non sono attuati dai privati. La Disciplina prevede le fattispecie degli interventi che comportano la corresponsione di un contributo di sostenibilità ambientale finalizzato all'attuazione della Strategia "Rigenerare la città esistente" di cui all'Obiettivo n. 2 del PUG "Migliorare la qualità dell'ambiente urbano", attraverso l'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola". Il contributo di sostenibilità è economico ma è esplicitamente finalizzato alla realizzazione del progetto relativo alla rigenerazione urbana dell'area produttiva di Nonantola e non si tratta quindi di una monetizzazione generica che non avrebbe una finalità univoca, come invece nel caso previsto dal PUG, condiviso dalla Giunta oltre che con gli Enti sovraordinati in sede di "Consultazione preliminare" di cui all'art. 44 della LR 24/2017.

La Strategia prevede di attuare gli interventi di cui sopra (desigillazione, incremento delle superfici permeabili e impianto di nuove alberature) operando, sulla base di un progetto pubblico, anche con micro-interventi, da attuarsi in corrispondenza dei parcheggi non alberati e delle strade più larghe, destinando una quota delle entrate derivanti dagli interventi edilizi ammessi negli ambiti residenziali e produttivi esistenti, prevedendo un apposito contributo aggiuntivo destinato a tale finalità di interesse generale.

Nell'Art. 61 "Tessuti urbani prevalentemente residenziali", al comma 5 "Prescrizioni particolari" è scritto: "Il rilascio del permesso di costruire per interventi da realizzarsi nei tessuti urbani prevalentemente residenziali, comportano la corresponsione di un contributo di sostenibilità ambientale finalizzato all'attuazione della Strategia "Rigenerare la città esistente" di cui all'Obiettivo n. 2 del PUG "Migliorare la qualità dell'ambiente urbano", attraverso l'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola" che prevede di attuare gli interventi di desigillazione delle superfici impermeabilizzate, l'incremento delle superfici permeabili e l'impianto di nuove alberature, con interventi da attuarsi in corrispondenza dei parcheggi non alberati e delle strade dell'ambito produttivo di Nonantola, destinando una quota delle entrate derivanti dagli interventi edilizi ammessi negli ambiti residenziali esistenti, prevedendo un apposito contributo aggiuntivo destinato a tale finalità di interesse generale e con l'istituzione di un apposito capitolo di spesa.



*L'importo del contributo di sostenibilità ambientale è stabilito dal Comune con apposita delibera della Giunta comunale e viene aggiornato periodicamente. Questo è determinato in misura direttamente proporzionale alla superficie dell'intervento realizzato ed inversamente proporzionale all'incremento del RIE; la delibera stabilisce altresì una soglia di incremento del RIE oltre la quale il contributo non è dovuto. Le entrate derivanti dal contributo di sostenibilità ambientale sono espressamente vincolate al finanziamento dell'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4 "Zona produttiva di Nonantola" ed il loro impiego deve essere espressamente documentato, assieme allo stato di realizzazione dell'Azione, nell'ambito del monitoraggio del PUG. Decorsi 5 anni dalla corresponsione senza che la quota di contributo versato sia stata impegnata per l'attuazione dell'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4, il privato può chiederne la ripetizione (restituzione)."*

Le stesso è previsto agli artt. 62 "Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari" e all'art. 63 "Localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie".

Non è chiaro dove l'asservante abbia colto il fatto che la Disciplina relativa "sembra prevedere una convenzione ad hoc per ogni intervento", il che come ben si coglie dalla lettura dell'articolato, non è previsto.

Poiché la Giunta comunale ha considerato prioritaria la Strategia relativa all' "Ambito di rigenerazione urbana: Zona produttiva di Nonantola", si precisa che la formula utilizzata nell'articolato "Decorsi 5 anni dalla corresponsione senza che la quota di contributo versato sia stata impegnata per l'attuazione dell'Azione relativa all'Ambito di rigenerazione urbana n. 4, il privato può chiederne la ripetizione (restituzione)." è dovuta, ma si configura come un evento possibile (e per questo va disciplinato) ma non corrente.

La proposta di "semplificare" la procedura "ipotizzando un aumento del contributo di costruzione generalizzato (vedasi Delibera Assemblea Legislativa n. 186/2018), stabilendo che una determinata quota debba essere vincolata a bilancio e destinata alle azioni previste da questa strategia" indebolisce significativamente l'Azione e la Strategia, creando i presupposti (che il PUG non può sottoscrivere) per l'affossamento della Strategia stessa.

**ESITO: RESPINTA**

### **Obiettivo 3: Ambiti urbani in cui incrementare le dotazioni di alberature stradali**

#### **16) Osservazione:**

In riferimento all'azione volta ad eliminare stalli di parcheggi pubblici non necessari, si propone una graduazione della misura a fronte di una reale e puntuale verifica delle eccedenze dello standard di parcheggio.

#### **Controdeduzione:**

Il tema, per il PUG, non è l'eccedenza dei parcheggi e, infatti, nel PUG non sono stati indicati *parcheggi pubblici non necessari*. Né si capisce in base a cosa i parcheggi pubblici esistenti potrebbero essere considerati non necessari, ritenendo che, se sono stati richiesti e realizzati, necessari dovevano esserlo per forza.

Come già detto, la strategia del PUG, in stretto allineamento con le strategie regionali, è rivolta ad eliminare le aree impermeabilizzate ovunque sia possibile, considerando le rilevantissime criticità idrauliche dell'abitato di Nonantola. Il tema è quindi piuttosto come modificare le caratteristiche di permeabilità dei parcheggi esistenti e come incrementarne l'ombreggiamento e a questo sono deputati i progetti a cui fanno riferimento, ad esempio, le Azioni delle Strategie per gli Ambiti di rigenerazione urbana.

**ESITO: RESPINTA**

### **Incrementare sicurezza delle persone nei confronti del rischio idraulico**

#### **17) Aree con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (P1) o elevata (P2a)**

##### **Osservazione:**

Per il Comparto Fondo Consolata, occorre tenere conto delle nuove previsioni contenute nella Variante al piano, in variante al PRG, approvata con DCC 37 del 27/07/2023. Dunque, si propone l'eliminazione del riferimento alla interferenza con l'area boscata e di tenere in considerazione le misure di prevenzione dal rischio idraulico già previste con la Variante approvata.

##### **Controdeduzione:**

Il PUG provvede a richiamare gli estremi dell'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato.

Poiché la Variante al PP è stata approvata successivamente all'assunzione del PUG, è ovvio che il PUG non poteva non rilevare l'anomalia di un Piano Particolareggiato approvato dall'Amministrazione comunale e convenzionato, nell'ambito del quale vi erano previsioni insediative con edifici "disegnati" in corrispondenza di un'area che, già, alla data dell'approvazione del PP in Consiglio Comunale, era soggetta a tutela da parte del PTCP e soggetta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004". Si provvede quindi a modificare il testo al fine di richiamare gli estremi di approvazione della Variante al PP, mantenendo tuttavia, in nota, per memoria, la cronologia dei fatti.

Nel merito, si prende atto dei contenuti della "Relazione idraulica e Valutazione Tecnica di Compatibilità per la Gestione del Rischio Alluvioni DGR n. 1300, 01 agosto 2016" a cura di Ingegneri Riuniti e allegato alla "Variante al

piano, in variante al PRG, approvata dall'amministrazione Comunale con DCC n. 37 del 27/07/2023 per il Comparto Fondo Consolata" che prevede l'esclusione di realizzazione di vani interrati e seminterrati, e l'innalzamento del piano di calpestio di circa 1 m, come misura di protezione degli edifici; tale misura in ragione di quanto esplicitato nella suddetta relazione si configura come "Misura passiva volta alla riduzione della vulnerabilità dell'edificato rispetto al rischio idraulico derivante dagli elevati battenti idrici, connessi con un'eventuale rottura locale dell'argine".

Si precisa comunque che, in considerazione della particolare vicinanza del Comparto Fondo Consolata con l'argine del fiume Panaro e delle condizioni di pericolosità idraulica dell'"Area con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (P1)" ove ricade l'area del comparto Fondo Consolata oggetto della Variante al PP, emerse in sede di QC e QCD e derivanti, oltre che dal possibile sormonto arginale per insufficienza nei confronti delle portate di piena per determinati TR (Tempi di Ritorno), anche da rottura dell'argine, condizione che in tutti gli episodi più recenti connessi al Panaro, ma anche ai restanti corsi d'acqua regionali, risulta essere la più ricorrente<sup>2</sup>, si ribadisce l'opportunità e la necessità che la trasformazione dell'area debba essere supportata da uno specifico "Studio Idraulico che definisca le necessarie opere di difesa idraulica, la cui garanzia di tenuta dovrà essere asseverata dal progettista; le opere di difesa dovranno in particolare garantire la protezione delle strutture edificate del comparto sia rispetto alle spinte prodotte dalla propagazione dell'onda uscente dall'eventuale rottura locale dell'argine, che rispetto al rischio idraulico derivante dagli elevati battenti idrici, connessi con un'eventuale rottura locale dell'argine", definendo pertanto anche misure di protezione rispetto alle spinte prodotte dalla propagazione dell'onda uscente dall'eventuale rottura locale dell'argine che dovesse occorrere nel tratto di corso d'acqua prossimo al comparto, che in alcune zone si verrebbe a trovare a meno di 200 m dall'arginatura fluviale.

Si segnala peraltro che lo studio preso a riferimento ipotizza una breccia in una posizione, che pur prossima all'area in esame, si trova comunque a valle del comparto; sarebbe quindi opportuno che lo studio considerasse scenari di rotta locale nel tratto immediatamente a monte e/o in corrispondenza del comparto, anche per poter trarre considerazioni più pertinenti rispetto alle altezze che l'acqua potrebbe raggiungere nell'area d'interesse, con queste, più opportune, simulazioni.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **18) Aree con condizioni di pericolosità idraulica alta, media o bassa**

##### **Osservazione:**

Occorre meglio chiarire che cosa si intende per interventi sugli edifici esistenti. Gli interventi manutentivi non dovrebbero essere infatti accompagnati da adeguamenti strutturali importanti e dunque si propone una rivisitazione della norma al fine di garantire una gradualità della misura. Per le aree interessate dal reticolo di scolo in sofferenza idraulica, si prevedono azioni del tutto simili sia per le aree esterne che quelle interne (vedasi lettere b) e c)). Si richiede pertanto un chiarimento attraverso una integrazione/modifica alla norma specifica

##### **Controdeduzione:**

La frase "in cui imporre una disciplina fortemente condizionante per gli interventi sugli edifici esistenti" riportata nella Strategia è, per ovvie ragioni, sintetica ed evocativa, trattandosi di una Strategia, considerato che la Strategia viene poi declinata nella Disciplina.

Come l'osservante avrà certamente avuto modo di verificare consultando la Disciplina, la manutenzione non è assoggettata ad alcuna prescrizione normativa in nessuno degli articoli connessi alla riduzione del rischio idraulico (artt. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37), in cui vengono declinate le disposizioni normative relative alle misure volte alla "riduzione della vulnerabilità e criticità idraulica" e la disciplina delle zone interessate da differente grado di pericolosità idraulica, in funzione dei diversi tipi d'intervento. Non è pertanto chiaro quale sia la norma a cui l'osservante faccia riferimento, che chiede di integrare/modificare rispetto agli interventi di manutenzione.

Con riferimento ai citati punti b) e c) (a proposito dei quali nell'osservazione si dice che "prevedono azioni del tutto simili") è forse sfuggito all'osservante che nel caso b) è prescritta

"b. l'adozione di misure per il conseguimento dell'**invarianza idraulica e idrologica** con cui garantire che sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati nei ricettori naturali",

mentre nel caso c) è prescritta

"c. l'adozione di misure per il conseguimento dell'**invarianza idraulica** con cui garantire che le portate di deflusso meteorico scaricate nei ricettori naturali".

Le due misure non sono affatto simili. Infatti, nel caso b) sono maggiormente restrittive venendo richiesta non solo l'invarianza idraulica ma anche quella idrologica.

**ESITO: RESPINTA**

---

<sup>2</sup> (Alluvione fiume Secchia 2014; Alluvione fiume Panaro 2020; maggior parte degli eventi alluvionali occorsi nel maggio 2023 nei territori del Bolognese e della Romagna)

## Promuovere la riqualificazione energetica degli edifici

### 19) Osservazione:

**Ambiti urbani:** si richiede un chiarimento circa la modalità di riconoscimento e la quantificazione degli Incentivi premiali previsti

### Controdeduzione:

L'azione richiamata dall'Osservante (relativa alla Strategia: *"Promuovere la riqualificazione energetica degli edifici e la creazione di comunità energetiche"*) richiama esplicitamente quanto previsto all'Art. 7 comma 3 della LR 24/2017 che riporta testualmente ... *"3. Al fine di garantire una qualità progressivamente crescente degli insediamenti urbani anche nel quadro dei progetti di rigenerazione urbana, la presente legge promuove l'adozione di protocolli energetico-ambientali (rating system) nazionali o internazionali, a supporto della maggior diffusione della sostenibilità nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica, prevedendo la possibilità di estendere norme premiali ai progetti che siano in grado di dimostrare, anche tramite i processi di certificazione, il rispetto di elevati standard di performance energetico-ambientali..."*

Il successivo Art. 8 *"Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana"* al comma 1 lett. b) e seguenti prevede che:

*"1. Gli interventi edilizi realizzati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, beneficiano dei seguenti incentivi urbanistici:*

.....

- b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, addensamento o sostituzione urbana all'interno del territorio urbanizzato, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 35 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I Comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso, in particolare per interventi di addensamento o sostituzione urbana che richiedano la bonifica dei suoli inquinati o la rimozione dell'amianto e di altri materiali pericolosi per la salute o quote significative di desigillazione.*
- c) il PUG può prevedere che, in sede di accordo operativo e di piano attuativo di iniziativa pubblica, siano riconosciuti agli interventi di addensamento o sostituzione urbana diritti edificatori e altre premialità aggiuntive, previa verifica di sostenibilità del relativo carico urbanistico e in coerenza con le previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, di cui all'articolo 34;*
- d) per gli interventi diretti di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica il PUG può altresì prevedere il riconoscimento, all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio, di diritti edificatori parametrati al rating ottenuto nell'ambito di un protocollo di certificazione energetico-ambientale e al grado di miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza antisismica e della sostenibilità dell'edificio rispetto alla sua condizione originaria;*

.....

- f) il PUG può prevedere altre forme di incentivazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana legate alla qualità progettuale degli interventi, quali in via esemplificativa: il rispetto di requisiti tecnici delle opere edilizie più elevati rispetto ai livelli minimi richiesti dalla disciplina vigente; la realizzazione e gestione di aree ecologicamente attrezzate; l'osservanza dei criteri della bioarchitettura; la realizzazione di insediamenti abitativi di cohousing e altri interventi residenziali innovativi per rispondere al disagio abitativo di categorie sociali deboli. La Giunta regionale con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 49 può stabilire parametri uniformi per la valutazione della qualità progettuale degli interventi.*

Poiché ad oggi, l'atto di coordinamento richiamato al comma f) di cui sopra non risulta essere stato emanato, la definizione degli incentivi premiali è demandata all'approvazione da parte del Comune di apposita delibera che indichi le modalità con le quali vengono riconosciuti riduzioni superiori al 35% del contributo di costruzione ad interventi che garantiscano il rispetto di elevati standard di performance energetico-ambientali mediante il ricorso a protocolli di certificazione energetico ambientale (rating system) riconosciuti a livello nazionale o internazionale (LEED, GBC Italia, WELL, BREAM etc.).

Si fa inoltre presente che la VALSAT pone ulteriori condizioni a carico delle trasformazioni urbane, siano esse diffuse o complesse (interne od esterne al TU), relativamente alla tipologia di impianti posti a servizio degli edifici, all'efficienza energetica e al grado di copertura dei consumi energetici mediante FER anche tramite il ricorso a CER già costituite o da costituirsi a seguito della realizzazione dell'intervento in oggetto.

**ESITO: RESPINTA**

## Art. 13 Corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario di pianura e relative zone e fasce di rispetto idraulico

### 20) Osservazione:

Si propone di integrare la disciplina con un divieto generale di tombinamento/tombamento, se non per attraversamenti puntuali, per ragioni igienico-sanitarie o pericolosità accertate dagli enti/servizi competenti.

**Controdeduzione:**

L'osservante è certamente a conoscenza che la gestione dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario di pianura e delle relative zone e fasce di rispetto idraulico è competenza del Consorzio di Bonifica e che esistono disposizioni di Legge (R.D. 368/1904) che ne regolamentano gli usi e le trasformazioni. Si segnala peraltro che quanto riportato al comma 3, in linea con le disposizioni della normativa sovraordinata, ancorché evidentemente non considerato o non valutato in modo approfondito, già contiene compiutamente quanto richiesto dall'osservante prevedendo che

*"3. Negli alvei dei corsi d'acqua di cui al co. 1, lett. a), trovano applicazione le seguenti prescrizioni:*

- nessuno può, senza regolare permesso, eseguire opere nello spazio compreso fra le sponde fisse dei corsi d'acqua, anche se in alcuni periodi dell'anno rimangono asciutti,*
- è vietato qualunque ingombro totale o parziale dei corsi d'acqua che possa inquinare l'acqua o deviare/ostacolare il flusso della corrente;*
- è vietata qualunque opera, atto o fatto che possa alterare gli argini e i relativi manufatti, o anche degradare o danneggiare indirettamente i corsi d'acqua;*
- il tombamento parziale del corso d'acqua per la realizzazione di attraversamento carrabile dovrà essere autorizzato dal Consorzio della Bonifica."*

L'osservante sarà inoltre a conoscenza del "Regolamento per le concessioni precarie di natura attiva" del Consorzio di Bonifica di Burana, cui le trasformazioni citate sono comunque assoggettate.

Quanto richiesto dall'osservante risulta pertanto, in sostanza, già previsto al comma 3 dell'art. 13 e dal Regolamento del Consorzio di Bonifica di Burana.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 18 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale****21) Osservazione:**

Comma 9: occorre definire con che modalità e con quale cogenza il Comune dovrà attivarsi per il riconoscimento degli incentivi, tramite il Programma di Sviluppo Rurale regionale, considerato che resta di competenza dell'organo sovraordinato.

**Controdeduzione:**

Con riferimento agli Obiettivi del PUG e alle Strategie per la qualità urbana ed ecologico ambientale da questi individuate per il raggiungimento degli obiettivi, il PUG indica le azioni prioritarie che ritiene necessarie per dare attuazione alle Strategie alle quali si affiancano anche, come precisato all'art. 8, comma 1 della Disciplina del PUG, **le politiche a supporto del PUG**. Il comma 9 dell'art. 18 indica appunto al Comune, la seguente **politica di supporto al PUG**, "al fine di sostenere le riconversioni delle pratiche agricole esistenti, per migliorare la tutela degli elementi naturali e paesaggistici caratteristici e il miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree marginali", la necessità di attivarsi e promuovere "presso i competenti uffici regionali per l'attivazione degli incentivi, all'uopo necessari, tramite il Programma di Sviluppo Rurale".

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 20 Parchi e giardini di interesse storico-culturale e di interesse paesaggistico****22) Osservazione:**

Comma 3: valutare l'utilità del richiamo a norma penale dell'art. 44, comma 1, lettera a) del DPR 380-2001, la cui applicazione non compete all'Amministrazione comunale. Si suggerisce applicazione delle sanzioni amministrative definite dalla LR 23/2004.

In tema di arredi da giardino, si ritiene opportuno definire meglio le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti ammessi, al fine di poter porre un limite agli interventi, indipendentemente dalle valutazioni soggettive, sia da parte del progettista che dell'Ufficio istruttore. Comma 4: (nel testo erroneamente comma 5) Fermo restando la priorità della conservazione arborea dell'area, si ritiene opportuno introdurre maggiori possibilità di intervento se correlate ad un progetto di fruizione pubblica dell'area.

**Controdeduzione:**

Ogni inosservanza a norme, prescrizioni e modalità esecutive previste da strumenti urbanistici (nonché da regolamenti edilizi) comporta l'applicazione della sanzione penale dettata dall'art. 44, co. 1, lett. a) del TUE, pertanto lo strumento urbanistico si limita ad integrare la fattispecie penale, fermo che la valutazione assiologico-politica non possa che spettare al legislatore nazionale, stante la riserva di cui all'art. 25, co. 2, Cost. Il richiamo della disciplina all'art. 44 è certamente pleonastico quanto alla disciplina dettata (anche se non fosse richiamato l'art. 44, la sanzione penale si applicherebbe egualmente), ha però la non trascurabile funzione di rendere maggiormente edotto il cittadino del disvalore della propria condotta, nonché di agevolare l'operatore comunale che sarà tenuto, in caso di violazione della

tutela dettata dall'art. 20, a dare notizia di reato ai competenti organi di Polizia Giudiziaria, pena la commissione a sua volta del reato di cui all'art. 361 c.p. (Omessa denuncia di reato da parte del pubblico ufficiale).

Si ritiene pertanto, nell'ottica della maggiore chiarezza e certezza del diritto, di confermare tale previsione.

Fuorviante appare però la proposta di richiamare la disciplina della LR 23/2004; si rammenta infatti che questa non costituisce una dimensione sanzionatoria meno severa della norma penale citata, quando differente: mentre la norma penale ha un mero fine punitivo, la speciale disciplina sanzionatoria edilizia persegue un fine reale, ovvero di ripristino del territorio (da qui la possibile applicazione sia delle une, che delle altre; viceversa si incapperebbe nel divieto di ne bis in idem, recentemente proclamato anche da CC 149/2022).

**ESITO: RESPINTA**

**23) Osservazione:**

Si evidenzia inoltre che la rappresentazione cartografica delle aree (rif. Tavola dei vincoli PUG.TV.3) di cui al comma 2, non consente una netta distinzione delle due sottocategorie. Si propone l'utilizzo di un colore marcatamente diverso.

**Controdeduzione:**

Al fine di migliorare la leggibilità delle due fattispecie, si ritiene che la grafia possa essere diversificata, distinguendo in modo più marcato le due fattispecie:

- Parchi e giardini di interesse storico-culturale
- Parchi e giardini di interesse paesaggistico

riportate nella Tavola dei vincoli PUG.TV.3.

**ESITO: ACCOLTA**

**Art. 21 Alberi monumentali e di pregio**

**24) Osservazione:**

Comma 1: occorre precisare che trattasi di tutele di cui al Decreto Ministeriale 23.10.2014.

Comma 4 e 6: si valuti la natura dell'atto "autorizzativo" degli interventi sugli alberi di pregio comunali, stante l'attuale regime agevolato delle abilitazioni (semplice parere) previste nel Regolamento comunale del verde.

**Controdeduzione:**

Il Decreto citato dall'osservante è citato al comma 1 dell'art.21 della Disciplina. Il fatto che gli alberi di valenza comunale siano soggetti alle norme indicate nel Regolamento del Verde è richiamato nello stesso art. 21. Non vi sono quindi modifiche sostanziali all'articolo osservato.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 22 Siepi e filari alberati**

**25) Osservazione:**

Anche per questa fattispecie si richiamano le stesse considerazioni previste all'art. 21.

**Controdeduzione:**

Le siepi e i filari alberati, di origine antropica o spontanea, riconosciuti dal PUG, con specifica schedatura del Quadro Conoscitivo del PUG, come meritevoli di tutela comunale, sono soggetti alle norme indicate nel Regolamento del Verde integrate dalle disposizioni contenute all'interno dell'art.22 della Disciplina del PUG.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 28 Aree archeologiche**

**26) Osservazione:**

Si ritiene utile richiamare le norme contenute nel Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 febbraio 2022. Questa norma contiene le linee guida che vanno a disciplinare la procedura di verifica prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (art. 28 comma 4 del Decreto Legislativo 42/2004) e dal Codice degli appalti pubblici (nuovo art. 42 del Nuovo Codice appalti - D.Lgs 36/2023), in caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in aree di interesse archeologico e sono "finalizzate ad assicurare speditezza, efficienza ed efficacia alla procedura".

**Controdeduzione:**

Le norme citate dall'Osservante valgono a prescindere dal fatto che siano citate all'art. 28 della Disciplina che è finalizzato a tutelare le aree archeologiche e non ad indicare quali possano essere le modalità per "assicurare speditezza, efficienza ed efficacia alla procedura" in caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in aree di interesse archeologico. Le aree archeologiche, nel caso di Nonantola, sono un elemento da valorizzare, anche sotto il profilo turistico mentre la richiesta dell'osservante sembra andare nella direzione opposta. Pertanto, si ritiene di non introdurre quanto richiesto.

**ESITO: RESPINTA**

**27) Osservazione:**

Alla luce delle indicazioni contenute nei vari commi dell'articolo in esame, si ritiene opportuno meglio identificare le differenti modalità operative di indagine archeologica, per non ingenerare possibili fraintendimenti ed errori procedurali

**Controdeduzione:**

La Disciplina non ha il compito di entrare nel merito delle modalità operative di indagine archeologica che saranno dettate, per i diversi casi, dalla competente Soprintendenza.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 29 Centuriazione****28) Osservazione:**

Si ritiene utile richiamare le norme contenute nel Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 febbraio 2022

**Controdeduzione:**

Le norme citate dall'Osservante valgono a prescindere dal fatto che siano citate all'art. 29 della Disciplina che è finalizzato a tutelare la centuriazione e non ad indicare quali possano essere le modalità per *"assicurare speditezza, efficienza ed efficacia alla procedura"* in caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in contesti centuriali. La centuriazione è un elemento da valorizzare, mentre la richiesta dell'osservante sembra andare nella direzione opposta. Pertanto, si ritiene di non introdurre quanto richiesto.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 30 Potenzialità archeologica****29) Osservazione:**

Si ritiene utile richiamare le norme contenute nel Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 febbraio 2022

Da valutare gli effetti, anche economici e di aggravio procedimentale, della estensione in tutto il territorio urbano, ancorché non classificato nel QC, ad area a potenzialità medio bassa, ricorrendo sempre l'obbligo previsto dall'art. 28, comma 4 del D.Lgs 42/2004.

**Controdeduzione:**

Le norme citate dall'Osservante valgono a prescindere dal fatto che siano citate all'art. 30 della Disciplina che è finalizzato a salvaguardare le aree archeologiche e non ad indicare quali possano essere le modalità per *"assicurare speditezza, efficienza ed efficacia alla procedura"* in caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in aree di potenzialità archeologica. Quanto al fatto che debbano essere valutati gli *"effetti, anche economici e di aggravio procedimentale, della estensione in tutto il territorio urbano, ancorché non classificato nel QC, ad area a potenzialità medio bassa"*, si ritiene che gli effetti citati non siano di competenza tecnica ma politica.

Le aree archeologiche, nel caso di Nonantola, sono un elemento da valorizzare, anche sotto il profilo turistico mentre la richiesta dell'osservante sembra andare nella direzione opposta. Pertanto, si ritiene di non introdurre quanto richiesto.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 31 Prescrizioni per la riduzione della vulnerabilità e criticità idraulica****30) Osservazione:**

Comma 3: Dal punto di vista edilizio non è possibile quantificare o monitorare il numero di persone. Meglio rifarsi alla definizione dell'aumento del carico urbanistico dettata dalla LR 15/2013. Allo stesso modo non appare chiaro cosa debba intendersi per idonei sistemi di preallarme piene.

Commi 5 e 6: alla luce dell'estensione del criterio di invarianza idraulica a tutto il territorio comunale, e dunque anche al territorio rurale, per ogni intervento di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia non conservativa, si ritiene ragionevole che possano essere sottratti a questa disciplina, quegli interventi che per loro natura non determinano una significativa alterazione della capacità drenante del terreno (ad esempio i tunnel o i modesti ampliamenti), considerato il contesto territoriale sostanzialmente non impermeabilizzato. A maggior ragione se riguarda interventi di riuso di volumi esistenti (ad esempio il recupero di fabbricati ex-agricoli non più funzionali), per i quali di certo non era prevista la regimazione idraulica. Una norma così vincolante potrebbe determinare il disinteresse al recupero dei volumi esistenti e quindi la perdita dei beni per abbandono.

Comma 7: in considerazione dei rischi legati a particolari processi produttivi, si propone l'introduzione anche di deroghe specifiche alla permeabilità dei suoli, per la protezione dello stesso e delle falde in presenza di attività

produttive che trattano sostanze pericolose e inquinanti. Sistemi analoghi sono previsti anche per il trattamento delle acque di prima pioggia in aree destinate a parcheggio in contesti produttivi e commerciali

**Controdeduzione:**

Con riferimento al comma 3:

Si concorda che sia difficile quantificare o monitorare il *“numero di persone presenti nell’immobile”* per cui si ritiene di modificare la Disciplina, ancorché sia necessario tenere in considerazione la necessità correlare la disposizione alla presenza continuativa od occasionale di persone. Si prevede di modificare la Disciplina nel seguente modo:

*“Nelle aree produttive, gli interventi di NC e REC e, per gli edifici esistenti, gli interventi di RE, AM e di modifica della destinazione d’uso del piano terra, qualora siano previste attività che comportino la presenza continuativa di persone nell’immobile (quindi con esclusione di attività che richiedano la presenza occasionale di persone), dovranno prevedere l’installazione di idonei sistemi di allertamento delle piene.”* Si modifica pertanto anche la voce *“preallarme”* con la voce *“allertamento”*.

Per sistema di allertamento delle piene, si intende un sistema che sia opportunamente connesso con il sistema comunale di allertamento (Alert System - Sistema d’informazione telefonica vocale), potendo ricevere pertanto automaticamente la segnalazione di situazione di emergenza e che sia dotato, all’interno dell’edificio produttivo, di opportuni dispositivi di segnalazione dell’allerta agli addetti presenti durante i turni lavorativi per consentire loro di mettersi in sicurezza, tenendo comportamenti adeguati a ciascuna delle evenienze in essere.

Con riferimento ai commi 5 e 6:

La richiesta dell’osservante pare in netto contrasto con quanto il Consorzio di Bonifica di Burana, titolato alla gestione del reticolo di scolo del territorio comunale e competente a valutare la necessità di laminazione delle portate in scarico, ha formulato nel proprio contributo, inviato proprio all’Ufficio Osservante in data 23.09.2021 nel quale l’Ente richiede che *“ogni intervento che comporti modifiche allo stato di fatto, con differenze delle aree impermeabili, siano esse in difetto o in eccesso, in caso di mancata laminazione occorrerà l’adeguamento alla superficie complessiva riferita al nuovo stato di progetto”*. L’Ente, peraltro, nel corso di incontri tecnici tenutisi in fase di formazione del PUG, segnalava per il territorio comunale (come per altri territori contermini in propria gestione) situazioni di criticità di canali consortili connesse proprio alla realizzazione di ampie superfici adibite a tunnel o ad interventi di riuso dei volumi esistenti, come i fabbricati ex agricoli trasformati in edifici residenziali, che senza adeguati interventi di laminazione rispetto alla situazione ex-ante, portano ad un aumento dei volumi e delle portate in scarico rispetto alle situazioni preesistenti, andando conseguentemente a gravare su un reticolo che, come segnalato anche nel contributo fornito dal Consorzio, risulta gravato da condizioni di criticità, non solo nel territorio urbanizzato di Nonantola, ma anche nelle aree di valle e di monte. Quanto riportato nella norma del PUG si configura pertanto come risposta alla richiesta formale e informale avanzata dal Consorzio di Bonifica, quale contributo della pianificazione comunale per fronteggiare situazioni di crescente criticità a carico del reticolo in loro gestione nel territorio comunale. A tal fine si sottolinea che anche le trasformazioni in territorio rurale devono concorrere ad un interesse collettivo definito dalla Strategia del PUG, che è quello di non aggravio di situazioni potenzialmente o già critiche a carico del reticolo di scolo. Si segnala peraltro che la norma stabilisce, al comma 5, che *“su tutto il territorio comunale, gli interventi di NC, AM e quelli di REC dovranno adottare misure per il conseguimento dell’invarianza idraulica, garantendo che le portate massime di deflusso meteorico scaricate nei ricettori naturali o artificiali di valle, dalle aree di nuova urbanizzazione o dalle aree urbanizzate, non siano maggiori di quelle preesistenti all’urbanizzazione stessa”*; gli interventi citati dall’osservante *“interventi di riuso di volumi esistenti (ad esempio il recupero di fabbricati ex-agricoli non più funzionali), per i quali di certo non era prevista la regimazione”* che si dovessero configurare in una delle fattispecie sopra citata, dovranno pertanto garantire che non siano aumentate le portate scaricate nel reticolo di scolo rispetto alla situazione in essere e nel caso vi siano modifiche alle superfici permeabili rispetto alla situazione preesistente, prevederne la laminazione secondo quanto previsto dalla norma. Considerato peraltro che al medesimo comma si prescrive che *“L’invarianza idraulica e l’invarianza idraulica e idrologica andranno conseguite attraverso l’adozione soluzioni NBS (Natural Based Solution) e l’impiego di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SuDS).”*, anche alla luce delle diverse possibilità offerte dall’adozione di sistemi di drenaggio sostenibili e soluzioni Natural Based, anche non eccessivamente onerose, non è ben chiaro quale dovrebbe essere, a parere dell’osservante, l’aspetto talmente vincolante della norma che dovrebbe *“determinare il disinteresse al recupero dei volumi esistenti e quindi la perdita dei beni per abbandono”*.

Con riferimento al comma 7:

Si presuppone che i processi produttivi soprattutto se gravati da particolari rischi ambientali, avvengano all’interno degli edifici, pavimentati ed impermeabilizzati e non nelle aree esterne degli stessi; nel caso in cui, per un’azienda, si ravvisi la necessità di stoccaggio di sostanze potenzialmente pericolose e inquinanti connesse ai cicli produttivi, le cui modalità di conservazione e stoccaggio sono comunque regolamentate da normativa nazionale e regionali, il comma 7 fornisce un’ulteriore tutela al fine di prevenire un’eventuale dispersione in caso di evento alluvionale, rispondendo anche ad un’azione di tutela del suolo e sottosuolo in caso di dispersione accidentale. Non si ritiene quindi di

prevedere riduzioni dell'indice di permeabilità ritenendo che non sia necessario predisporre superfici impermeabilizzate di dimensioni così consistenti da incidere sulla permeabilità del lotto.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **Art. 32 P1 - Area con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata**

##### **31) Osservazione:**

Comma 4: Da valutare il livello di protezione contro il rischio idraulico molto elevato, mediante doppia barriera. Si osserva che questa prescrizione, nel caso di ristrutturazione edilizia non conservativa, mal si coniugherebbe con eventuali vincoli di tutela paesaggistica. A queste condizioni probabilmente non risulteranno attivabili gli interventi di recupero, con conseguente abbandono degli immobili.

Comma 5: in relazione all'ipotesi di sviluppo viabilistico in frazione Bagazzano, occorre valutare eventuali ricadute in termini attuativi delle opere di viabilità di collegamento alla strada provinciale SP 255 in località Navicello

Comma 7: per l'intervento urbanistico preventivo riguardante il Comparto Fondo Consolata, rispetto al quale è stata recentemente approvata una variante al piano da parte del Consiglio comunale, si propone di meglio chiarire quali siano le ricadute applicative della disciplina riguardante la pericolosità idraulica molto elevata, tenuto conto che la variante ha previsto uno specifico studio idraulico che tiene in considerazione le analisi specialistiche condotte dall'Università di Parma per il QC del PUG

##### **Controdeduzione:**

###### Con riferimento al comma 4:

Come l'osservante avrà avuto modo di verificare al comma 4, lettera a., le misure di protezione sono riferite *"protezione dei fabbricati rispetto ad un'eventuale rottura locale dell'argine"* sono prescritte per gli interventi di REC (Demolizione con ricostruzione), ove ammessi. Se per *"vincoli paesaggistici"* l'osservante intende la fascia di tutela dei 150 m dal piede dell'argine, si precisa che tale vincolo non è necessariamente escludente, considerato, peraltro, che si tratta di opere che perseguono l'obiettivo prioritario di garantire la sicurezza delle persone.

###### Con riferimento al comma 5:

la disciplina del PUG è stata predisposta avendo come obiettivo quello di assicurare condizioni di sicurezza nei confronti del rischio idraulico, il che impone, necessariamente che la progettazione di una nuova infrastruttura deve valutare le eventuali ricadute sul contesto di intervento in modo da non creare condizioni pericolosità idraulica, con l'obiettivo prioritario di assicurare condizioni di sicurezza all'intervento e al territorio in cui interviene. Il comma non pone veti all'attuazione dell'opera in ipotesi, ma richiede che qualora la stessa dovesse ricadere (probabilmente in parte) nell'area a pericolosità idraulica elevata, non vada ad incrementare la pericolosità idraulica per gli edifici e le infrastrutture esistenti (ad esempio compartimentando una porzione di territorio), di essere coerente con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile e che la progettazione si doti di uno *"studio idraulico che verifichi le condizioni di rischio idraulico relative alla specifica area d'intervento e definisca le eventuali misure di mitigazione che dovranno essere previste per la messa in sicurezza degli impianti e delle cabine"*. Qualora nel tratto interessato non dovessero esserci impianti o cabine (come presumibile per la tipologia d'infrastruttura in oggetto), non sarà necessario predisporre misure di messa in sicurezza specifiche.

###### Con riferimento al comma 7:

si rimanda a quanto già espresso nel precedente punto *"Incrementare sicurezza delle persone nei confronti del rischio idraulico - Aree con condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (P1) o elevata (P2a)"* relativo al Comparto Fondo Consolata.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Art. 33 P2a - Area con condizioni di pericolosità idraulica elevata**

##### **32) Osservazione:**

Comma 5: analogamente a quanto già espresso al comma 5 art. 32, in relazione alle opere di "mitigazione" a corredo delle infrastrutture del territorio (impianti e cabine), si chiede di chiarire la loro natura e la loro finalità.

##### **Controdeduzione:**

###### Con riferimento al comma 5:

la finalità è sempre quella di assicurare condizioni di sicurezza nei confronti del rischio idraulico; la presenza di un impianto o di una cabina al servizio di infrastrutture che forniscono servizi essenziali, se realizzate in condizioni di sicurezza rispetto alla pericolosità idraulica del territorio in cui sono inserite (aree P1 – pericolosità idraulica molto elevata e P2a - pericolosità idraulica elevata) può garantire la continuità di erogazione di un servizio d'interesse pubblico anche in situazioni di emergenziali.

**ESITO: RESPINTA**



**Art. 34 P2b - Area con condizioni di pericolosità idraulica alta**

**Art. 35 P3a - Area con condizioni di pericolosità idraulica media**

**Art. 37 - Area interessata da condizioni di forte criticità idraulica del reticolo idrografico di scolo**

**33) Osservazione:**

Per tutti gli articoli citati, si osserva che al comma 4 si fa riferimento ai comparti con strumento urbanistico attuativo, senza però precisare quale sia lo stato di validità della convenzione che li disciplina: si propone di introdurre un chiarimento in merito.

**Controdeduzione:**

La norma è riferita, necessariamente, a tutti i comparti con strumento urbanistico attuativo che siano o divengano in condizione di edificare; quindi, vigenti nel momento in cui viene presentata una richiesta di permesso di costruire. Il PUG ha un orizzonte temporale al 2050, in base a quanto stabilito dalla LR 24/2017, ragion per cui la norma non può essere riferita allo stato di validità della convenzione in un determinato momento (ad esempio l'adozione del PUG), considerato che si escluderebbero quelli che non siano ancora convenzionati a quella data. Dopo "*comparti con strumento urbanistico attuativo*" si può aggiungere "*vigenti al momento della presentazione dell'istanza di edificazione*", aggiungendolo, per coerenza anche all'art. 36, ancorché non richiamato dall'osservante.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Art. 39 Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie**

**34) Osservazione:**

Comma 2: si osserva la necessità di aggiornare la perimetrazione del centro abitato del Capoluogo in conformità all'ultima recente variazione approvata con DGC 91 del 08/06/2023. Comma 4: si propone la possibilità di introdurre una norma che consenta di realizzare ampliamenti destinati semplicemente a porticati o vani di servizio sul lato opposto al nastro stradale.

**Controdeduzione:**

La necessità di aggiornare la perimetrazione del Centro abitato del capoluogo in coerenza alla Variante approvata con DGC 91 del 08/06/2023 è stata oggetto di osservazione anche da parte del redattore del PUG.

Per quanto riguarda la modifica proposta al comma 4, la norma consente quanto previsto dal Codice della Strada e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (d.P.R. n. 495/1992). In particolare, con riferimento agli ampliamenti:

*"Entro le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali:*

- ...

- *gli interventi di ampliamento (AM) degli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente sulla porzione di immobile esterna alla fascia di rispetto stradale e comunque con modalità tali da non pregiudicarne la sicurezza; non sono ammissibili interventi di ampliamento (AM) su edifici ricadenti interamente all'interno delle fasce di rispetto stradale"*

Il Codice della Strada e il Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (d.P.R. n. 495/1992) non prevedono la possibilità di ampliamenti sul retro dell'edificio (se questo si vuole intendere con la locuzione "*sul lato opposto al nastro stradale*") se la porzione di terreno interessata dall'ampliamento dell'edificio ricade nella fascia di rispetto stradale.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Art. 40 Limiti di rispetto cimiteriale**

**35) Osservazione:**

Si osserva che per una più corretta applicazione della norma, occorre dare contezza della misura delle fasce di rispetto cimiteriale, in applicazione dei vari provvedimenti comunali e nazionali. Si ritiene inoltre utile, sempre ai fini della chiarezza normativa, esplicitare quali interventi ed usi risultino ammessi all'interno delle fasce di rispetto, anche in coerenza con la giurisprudenza in materia.

**Controdeduzione:**

Il PUG di Nonantola indica le fasce di rispetto cimiteriale nel modo seguente:

- per il Cimitero di Nonantola, la fascia di rispetto è individuata con riferimento al Decreto Prefettizio prot. n. 30988 del 22/10/1958, che recita: "*la zona di rispetto del Cimitero del Capoluogo del Comune di Nonantola è delimitata da un perimetro avente un raggio di ml. 50 dal muro di cinta, ai lati sud, ovest, est.*" dal ché si desume anche che sul lato nord la fascia di rispetto resta di 200 m.

Assumendo il dettato del Decreto prefettizio, la perimetrazione del PUG relativa alla fascia di rispetto del Cimitero del Capoluogo si discosta in alcuni tratti da quella indicata nel vigente PRG, poiché quest'ultima non risulta perfettamente coerente con il Decreto prefettizio,

- per i Cimiteri di Redù, Rubbiara e Bagazzano, le relative fasce di rispetto sono state individuate, in sede di assunzione del PUG, secondo quanto dichiarato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 6/03/1997 ove, richiamando il Parere favorevole dell'Azienda USL – Distretto di Castelfranco E., prot. n. 221 del 18/02/1997 (non trovato agli atti), viene deliberata la riduzione da duecento a cinquanta metri del Cimitero di Rubbiara (per quanto riguarda i lati nord-est, est, sud e sud-ovest), il Cimitero di Redù (per quanto riguarda i lati nord-ovest, ovest e sud-ovest) e il Cimitero di Bagazzano (per quanto riguarda i lati nord, nord-est e nord-ovest). Ciò è stato fatto, in sede di assunzione, in attesa di rintracciare il parere dell'Azienda USL, non rintracciata dall'Ufficio Tecnico nei documenti d'archivio del Comune, che risulta comunque indispensabile poter consultare, poiché il PRG 1997 (e conseguentemente il PRG vigente) non ha “disegnato” esattamente, nella cartografia del PRG, quanto dichiarato nel testo della Delibera.

In attesa di poter consultare il documento dell'Azienda USL il PUG, riporta nella cartografia di adozione, le perimetrazioni delle fasce di rispetto, seguendo pedissequamente quanto descritto in delibera, discostandosi dal PRG, poiché le perimetrazioni del PRG non collimavano perfettamente con quanto descritto in delibera.

Si ritiene inoltre necessario riportare, nell'art. 40, oltre alle indicazioni relative alle fasce di rispetto dei Cimiteri di Redù, Rubbiara e Bagazzano, richiamando quanto riportato nella Delibera sopra citata, le disposizioni del Decreto Prefettizio relative al Cimitero del capoluogo, anche al fine di non perdere memoria della documentazione attualmente disponibile, nel modo seguente:

- “1. Le fasce di rispetto cimiteriale, istituite per ragioni igieniche e di decoro urbano, sono individuate dal PUG con riferimento ai Cimiteri di:
- Nonantola, la cui fascia di rispetto è individuata con riferimento al Decreto Prefettizio prot. n. 30988 del 22/10/1958, che recita: <<la zona di rispetto del Cimitero del Capoluogo del Comune di Nonantola è delimitata da un perimetro avente un raggio di ml. 50 dal muro di cinta, ai lati sud, ovest, est.>> prevedendo quindi, sul lato nord, una fascia di rispetto di 200 m.
  - Redù, Rubbiara e Bagazzano, la cui fascia di rispetto è individuata assumendo quanto dichiarato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 6/03/1997, relativamente alle fasce di rispetto, ove si richiama il Parere favorevole dell'Azienda USL – Distretto di Castelfranco E., prot. n. 221 del 18/02/1997 che recita: <<DELIBERA di approvare, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 come modificato dall'art. 1 della Legge 17 ottobre 1957 n. 983, la richiesta di riduzione da duecento a cinquanta metri della zona di rispetto dei cimiteri di Rubbiara (per quanto riguarda i lati nord-est, est, sud e sud-ovest), Redù (per quanto riguarda i lati nord-ovest, ovest e sud-ovest) e Bagazzano (per quanto riguarda i lati nord, nord-est e nord-ovest), come evidenziato nelle tavole nn. 1,2,3 che allegate alla presente deliberazione ne formano parte integrante e sostanziale.>>.”

Con riferimento alla richiesta di esplicitare quali interventi ed usi risultino ammessi all'interno delle fasce di rispetto dei cimiteri:

- per quanto riguarda gli interventi ammessi nella fascia di rispetto dei cimiteri, la norma richiama il dispositivo normativo che disciplina le fasce di rispetto dei cimiteri, applicando la DGR n. 994//2014 che afferma il principio della non duplicazione della normativa sovraordinata. Proprio al fine di non contravvenire al disposto regionale ma volendo ricordare che le fasce di rispetto dei cimiteri sono inedificabili, è stato riportato, in nota, il disposto dell'art. 4 della LR 19/2004 richiamata nell'articolo: “É vietato costruire nuovi edifici entro tale fascia di rispetto.”.
- Trattandosi di aree inedificabili per legge, non si capisce perché venga richiesto di “esplicitare quali interventi ed usi risultino ammessi all'interno delle fasce di rispetto”, considerato che in tali aree non possano essere realizzati interventi e non possono essere quindi esservi usi ammessi. Va da sé che qualora vi siano edifici esistenti nelle fasce di rispetto, non sono ammessi interventi che ne consolidino la presenza.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **Art. 41 Limiti di rispetto dei depuratori**

##### **36) Osservazione:**

Si ritiene utile, sempre ai fini della chiarezza normativa, esplicitare quali interventi ed usi risultino ammessi all'interno delle fasce di rispetto, anche in coerenza con la giurisprudenza in materia.

##### **Controdeduzione:**

Con riferimento alla richiesta di esplicitare quali interventi ed usi risultino ammessi all'interno delle fasce di rispetto dei depuratori:

- per quanto riguarda gli interventi ammessi nella fascia di rispetto dei depuratori, la norma richiama il dispositivo normativo che disciplina le fasce di rispetto dei cimiteri, applicando la DGR n. 994//2014 che afferma il principio della non duplicazione della normativa sovraordinata. Al fine di non contravvenire al disposto regionale ma volendo ricordare che le fasce di rispetto dei depuratori sono inedificabili, si provvede ad aggiungere, nella nota che già presente che cita la Delibera di CITAL del 04/02/1977 e richiamata nell'articolo, quanto segue:

*“Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.”*

- Trattandosi di aree inedificabili per legge, è singolare che venga richiesto di “esplicitare quali interventi ed usi risultino ammessi all'interno delle fasce di rispetto”, considerato che in tali aree non possano essere realizzati interventi e non possono essere quindi esservi usi ammessi. Va da sé che qualora vi siano edifici esistenti nelle fasce di rispetto, non sono ammessi interventi che ne consolidino la presenza.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **Art. 42 Limiti di rispetto degli elettrodotti**

##### **37) Osservazione:**

Si ritiene utile l'inserimento delle fasce di rispetto degli elettrodotti di varia natura e potenzialità, se fornite dall'ente proprietario della linea, precisando altresì gli interventi e gli usi ammessi entro questa fascia.

##### **Controdeduzione:**

Con riferimento alla richiesta di esplicitare quali interventi ed usi risultino ammessi all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, si ritiene necessario precisare, riportando al comma 2 dell'art. 42 della Disciplina relativamente agli elettrodotti a media tensione, quanto già proposto nell'Osservazione presentata dal redattore del PUG:

*“La definizione delle distanze di prima approssimazione (DPA) determinate secondo le indicazioni del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008, n. 156, S.O. n. 160 e relativi allegati), relative agli elettrodotti di media tensione e alle cabine di trasformazione da media tensione a bassa tensione, per una prima valutazione delle possibili trasformazioni edilizie in adiacenza degli elettrodotti di cui sopra, dovranno essere richieste ai gestori/proprietari delle linee elettriche che insistono nel territorio comunale di Nonantola.”* Ciò chiarisce anche che le possibili trasformazioni edilizie dipendono dalla determinazione delle distanze di prima approssimazione (DPA) in capo ai gestori/proprietari delle linee elettriche.”

Quanto alla richiesta di precisare “gli interventi e gli usi ammessi entro questa fascia”, la Disciplina esclude, in base a quanto previsto dalla normativa vigente, la possibilità di definire una serie di usi insediabili all'interno delle DPA per le linee ad alta tensione, ma, soprattutto, non stabilisce gli interventi e gli usi ammessi, sia perché gli elettrodotti attraversano varie tipologie di ambiti territoriali diversi fra loro, ma anche perché comunque qualsiasi intervento è soggetto a nulla osta.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **44 Aree con divieto di localizzazione di siti di emittenza radio-televisiva**

##### **38) Osservazione:**

Si osservano i riferimenti alle fattispecie non ricorrenti, ovvero il richiamo alle zone di parco regionale classificate A e riserve naturali, non presenti nel territorio di Nonantola, per le quali si propone lo stralcio.

##### **Controdeduzione:**

La norma relativa alla localizzazione di impianti di emittenza radiotelevisiva riprende il testo dell'art. 4 della LR 30/2000 che vale in tutto il territorio regionale e non è riferita al solo territorio nonantolano. Ancorché non sia esiziale il richiamo (riportato peraltro dal testo di legge) ad una fattispecie non presente nel territorio nonantolano, si provvede a modificare il testo della norma di cui all'art. 44 della Disciplina, eliminando l'elenco delle fattispecie di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 4 della LR 30/2000, facendo esclusivamente un richiamo espresso al dettato dei commi 1 e 2 dell'art. 4 della LR 30/2000 e mettendo in nota il contenuto dell'articolo citato.

**ESITO: ACCOLTA**

#### **Art. 45 Catasto delle aree percorse dal fuoco**

##### **39) Osservazione:**

Si ritiene opportuno fare un rinvio alle norme di riferimento (Legge quadro n. 353/2000).

##### **Controdeduzione:**

Si provvede a richiamare la Legge n. 353 del 21.11.2000 al comma 3 dell'art. 45 della Disciplina.

**ESITO: ACCOLTA**

#### **Art. 47 Perimetro del territorio urbanizzato**

##### **40) Osservazione:**

Al comma 2 vengono descritte alcune fattispecie che hanno comportato l'esclusione di determinati ambiti dal perimetro del TU, di seguito elencati:

- Capoluogo, complesso cimiteriale;

- Capoluogo, via Prati, aree edificate con continuità a destinazione residenziale,
- Capoluogo, via San Lorenzo, angolo via Fossa Signora, aree edificate con continuità a destinazione residenziale;
- Capoluogo, via Mavora, oltre via Respighi, aree edificate con continuità a destinazione residenziale,
- Capoluogo, comparto D6 "Fondo Consolata", piano attuativo convenzionato;
- Casette, comparto D2 "Gb", piano attuativo con convenzionato scaduta, esclusione del secondo stralcio attuativo nonostante le dotazioni ricadano anche sul secondo stralcio e siano già in parte realizzate;
- Casette, comparto D2 "Bibbiana nuova", piano attuativo convenzionato, esclusa dotazione a verde di comparto
- Casette, via Di Mezzo, case Ponte Fossa, aree edificate con continuità a destinazione residenziale:
- Via Larga, via Limpido, comparto D7 "Antica Foma", piano attuativo convenzionato;
- Via Larga, via Golfiera, dotazioni a parcheggio e verde realizzate con comparto D7 "Antica Foma"
- Redu, Case Limpido, aree edificate con continuità a destinazione residenziale;
- Redù, cimitero,
- Bagazzano, via Maestra di Bagazzano angolo via Mavora, aree edificate con continuità a destinazione prevalentemente residenziale,
- Bagazzano, via Maestra di Bagazzano, chiesa e complesso cimiteriale;

In considerazione delle caratteristiche urbanistiche e territoriali delle varie aree sopra descritte, si ritiene che alcune di esse risultino meritevoli di essere ricomprese nella perimetrazione del T.U. Pertanto, si richiede l'inclusione delle seguenti aree, che presentano le caratteristiche descritte all'art. 32 della LUR:

- Capoluogo, via Prati, aree edificate con continuità a destinazione residenziale;
- Bagazzano, via Maestra di Bagazzano angolo via Mavora, aree edificate con continuità a destinazione prevalentemente residenziale;
- aree cimiteriali del Capoluogo e delle frazioni.

**Controdeduzione:**

Il perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG di Nonantola è stato predisposto con riferimento puntuale al dettato dell'art. 32 della LR 24/2017 ed è stato condiviso, considerando le diverse fattispecie, in sede di "Consultazione preliminare" di cui all'art. 44 della LR 24/2017, con gli Enti partecipanti ed in particolare con la Regione Emilia Romagna che ha peraltro indicato in particolare, proprio durante lo svolgimento della seduta della Consultazione preliminare, come risulta dalla registrazione della seduta, la necessità di escludere dal TU, oltre al comparto del Fondo Consolata e al PIP, anche i Cimiteri. Nessuna delle fattispecie elencate è meritevole di accoglimento. Si conferma la perimetrazione del Territorio urbanizzato assunto dalla Giunta Comunale con la sola modifica relativa al perimetro del TU al confine con il PIP, considerando necessario escludere dal TU la parte corrispondente al parcheggio esistente in quanto compresa all'interno del PIP.

**ESITO: RESPINTA**

**41) Osservazione:**

Si osserva inoltre che dalla perimetrazione del TU è stata esclusa tutta la viabilità a margine delle aree già urbanizzate: si propone l'inserimento al pari delle aree sopra elencate.

**Controdeduzione:**

Il perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG di Nonantola non comprende, correttamente, la viabilità a margine delle aree già urbanizzate, non costituendo, tale viabilità, una "infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti" (che costituisce una delle fattispecie elencate come condizione dalla LR 24/2017, ma trattandosi piuttosto di viabilità di collegamento anche extraurbano.

**ESITO: RESPINTA**

**42) Osservazione:**

Ovviamente l'accoglimento di questa osservazione comporta l'adeguamento degli elaborati cartografici e la revisione del calcolo della potenzialità in espansione del 3% del TU.

**Controdeduzione:**

L'osservazione relativa al perimetro del Territorio urbanizzato non è accoglibile e quindi non vi sono revisioni del calcolo del 3% derivanti dalle fattispecie osservate.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 49 Centro storico di Nonantola**

**43) Osservazione:**

Comma 2:

si prevede correttamente la inedificabilità delle aree libere, introducendo tuttavia la possibilità di recupero in volume

autonomo di nuova edificazione, di tutte le superfici derivanti da superfetazioni legittimate. Valutando questa previsione non compatibile con il contesto storico, se ne propone lo stralcio

**Controdeduzione:**

Poiché non si tratta di rendere *“edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici”* né peraltro di nuova edificazione ma di accorpamento di corpi di fabbrica, incongrui rispetto al corpo di fabbrica principale ma pur sempre utilizzati, si ritiene che l'intervento costituirebbe una modalità di rispondere ad esigenze spaziali non altrimenti soddisfacibili.

Si tratterebbe infatti di ottenere un riordino delle superfetazioni che, in quanto tali, ancorché legittimate (condizione sine qua non, come indicato nella Disciplina), dovrebbero essere demolite, applicando peraltro quanto previsto dalla Disciplina stessa in base a quanto previsto al comma 7 dell'art. 32 della LR 24/2017 che recita: *“Il PUG individua inoltre le parti del centro storico prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi diretti di riuso e rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 7, comma 4, lettere a) e b), per l'eliminazione degli elementi incongrui e per il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani.”*

Nel caso di specie non si tratta di “parti del centro storico” perimetrate ma di “parti del centro storico” descritte in base alle loro caratteristiche. Si ritiene di confermare quanto previsto dall'art. 49 dalla Disciplina, relativamente alle superfetazioni legittime, in quanto compatibile con il contesto storico e con il dettato della LR 24/2017, valutando che la Disciplina abbia, con questa norma, indicato un modo per riorganizzare le superfetazioni esistenti, dando la possibilità di riordinare in tal modo le aree pertinenziali.

**ESITO: RESPINTA**

**44) Osservazione:**

Comma 3, lettera c):

laddove si ammette il cambio d'uso verso la residenza, appare in contrasto con la disposizione al comma 2, in cui si intende tutelare la presenza di usi commerciali ed artigianali di servizio. La previsione andrebbe coordinata anche con la strategia di cui all'art. 8 "Rigenerare la città esistente - Ambito centro storico".

**Controdeduzione:**

Il PUG non preordina il cambio d'uso ma ne valuta l'ammissibilità e, con riferimento al piano terra (è di questo in particolare che si parla nell'osservazione visto che viene messo in alternativa ad usi commerciali e artigianali di servizio) per cui, pur ritenendo necessario promuovere l'insediamento di attività che richiamino frequentatori nel Centro Storico, non si possono escludere altre fattispecie, pena la vista di serrande chiuse e si è quindi ammesso il cambio d'uso verso usi residenziali, peraltro solo nei casi di fabbricati con aree di pertinenza asservite.

**ESITO: RESPINTA**

**45) Osservazione:**

Oltre tutto la previsione risulterebbe palesemente in contrasto con l'obiettivo di mettere in sicurezza dal rischio idraulico le persone, evitando di realizzare alloggi ai soli piani terra.

**Controdeduzione:**

Il fatto che la residenza sia ammessa al piano terra non è in contrasto, men che meno palesemente, con le prescrizioni relative alla pericolosità idraulica. E' tuttavia il caso di ricordare che la prescrizione relativa al collegamento fra piano terra e piano primo va applicata in base a quanto prescritto per le diverse tipologie di aree con pericolosità idraulica e in relazione al tipo di intervento. Il Centro Storico di Nonantola ricade nell'area P3a “Area con condizioni di pericolosità idraulica media” ove la prescrizione di realizzare il collegamento fra piano terra e piano primo è relativa agli interventi di Nuova costruzione e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, mentre per gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa, di Ampliamento e di Modifica della destinazione d'uso, prescrive l'adozione di misure attive di protezione rispetto agli eventi alluvionali, nelle aperture previste al piano terreno, qualsiasi sia la destinazione del piano terra e non il collegamento con il primo piano.

**ESITO: RESPINTA**

**46) Osservazione:**

Il previsto obbligo di dotarsi di specifica regolamentazione per la realizzazione di de-hors e l'obbligo di rimozione entro due anni dall'approvazione del PUG per quelli esistenti, potrebbe determinare ricadute negative per i pochi esercizi commerciali insediati. Si propone di introdurre una norma di salvaguardia dei manufatti esistenti, per i quali potranno al contrario essere prescritte opere di adeguamento.

**Controdeduzione:**

L'obbligo di rimozione dei de-hors *“sino alla scadenza dell'autorizzazione e comunque non oltre due anni dall'entrata in vigore del PUG”* è in linea con le politiche di valorizzazione turistica del Centro Storico di Nonantola dell'Amministrazione comunale. Si ricorda peraltro che tali strutture sono temporanee per legge e i tempi di

permanenza dovrebbero già essere contingentati, senza considerare che le strutture esistenti non presentano, perfettamente, i caratteri di temporaneità previsti dalla normativa vigente.

**ESITO: RESPINTA**

**47) Osservazione:**

Il semplice richiamo a "funzione originaria abitativa" o "non abitativa" può non risultare chiaro, soprattutto per edifici del centro storico che presentano generalmente funzioni miste. Si suggerisce una definizione per agevolare l'applicazione della norma (ad es facendo riferimento alla funzione prevalente in termini di SU).

**Controdeduzione:**

Non esistendo la fattispecie delle "funzioni miste", è sempre possibile distinguere le funzioni riconducendole alle categorie funzionali. Quanto all'osservazione relativa al fatto che il *semplice richiamo a "funzione originaria abitativa" o "non abitativa"* possa non risultare chiaro, si ricorda che è proprio LR 24/2017 che si esprime in questo modo, peraltro non equivocabile, ad avviso di chi scrive.

**ESITO: RESPINTA**

**48) Osservazione:**

Si segnala la previsione dell'ammissibilità dell'insediamento in centro storico di medio piccole strutture commerciali alimentari e non (SV > mq 250 es a mq 1500): si ritiene che questa previsione sia incompatibile con il contesto e soprattutto non realizzabile in edifici di pregio storico-testimoniale, anche in ragione delle importanti dotazioni richieste dalla disciplina urbanistica commerciale regionale.

**Controdeduzione:**

Circa la considerazione dell'osservante che *"la previsione sia incompatibile con il contesto e soprattutto non realizzabile"* non si può non rammentare:

- che il range 250/1500 potrebbe essere utilizzato anche al livello minimo (che corrisponde, in pianta, alla dimensione di un edificio) e darebbe la possibilità di insediare strutture commerciali più strutturate per chi abita nel Centro Storico, valutando peraltro la possibile complementarietà delle ampie superfici di parcheggio presenti attorno al centro storico,
- che l'insediamento di questo uso non potrebbe, in nessun caso, riguardare edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale del Centro Storico di Nonantola, in considerazione della disciplina che li riguarda, vista l'incompatibilità della superficie libera correlata a questo uso che cancellerebbe la partizione muraria esistente.

Tuttavia, non costituendo una scelta strategica del PUG, si ritiene di poter escludere la possibilità di insediare gli usi U.5.1a e U.5.1b dal Centro Storico di Nonantola.

**ESITO: ACCOLTA**

**49) Osservazione:**

Al contrario, non compaiono usi urbani tipicamente rinvenibili in contesti storici, quali U.33 (mercati ambulanti, fiere, feste temporanee e spettacoli viaggianti) e U.34 (commercio al dettaglio all'aperto): se sino alla scadenza dell'autorizzazione e comunque non oltre due anni dall'entrata in vigore del PUG

**Controdeduzione:**

Il comma 3 stabilisce gli usi ammessi negli *"edifici esistenti nel Centro Storico di Nonantola"* ed è per questo, trattandosi di edifici e non di spazi aperti, che non sono previsti, nell'elenco degli usi ammessi, i mercati ambulanti, le fiere ... e il commercio al dettaglio all'aperto. La possibilità di autorizzare, nell'ambito degli spazi pubblici del Centro Storico, lo svolgimento degli usi U.33 (mercati ambulanti, fiere, feste temporanee e spettacoli viaggianti) e U.34 (commercio al dettaglio all'aperto) è in capo all'Amministrazione comunale.

**ESITO: RESPINTA**

**50) Osservazione:**

Al pari dell'abaco degli usi urbani ammessi, si ritiene utile a livello operativo, introdurre un abaco dedicato agli interventi edilizi ammessi.

**Controdeduzione:**

Il PUG non ha fra i suoi compiti la redazione di un abaco dedicato agli interventi edilizi ammessi. La Disciplina specifica già quali sono, nelle diverse fattispecie, quali siano gli interventi ammessi.

**ESITO: RESPINTA**

**51) Osservazione:**

Si segnala che sulla base della tavola grafica PUG/S.TBS.b, alcuni edifici ricompresi nel tessuto storico non risultano classificati e pertanto non risulta associata la categoria di intervento edilizio di rango più elevato. Si richiede

l'introduzione della categoria di intervento RE e REC per questi edifici, con eventuale vincolo di ricostruzione "fedele", secondo la fattispecie più rigorosa.

**Controdeduzione:**

La tavola PUG/S.TBS.b, assieme alle tavole PUG/S.TBS.a e PUG/S.TBS.c riporta la "Classificazione edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" e indica quindi solo gli edifici "classificati", in coerenza con l'art. 32 della LR 24/2017. Relativamente agli edifici non oggetto di classificazione, trattandosi di edifici non ritenuti meritevoli di tutela, sono ammessi tutti gli interventi operabili su un fabbricato esistente. La richiesta dell'osservante di imporre un "vincolo di ricostruzione "fedele", secondo la fattispecie più rigorosa" ad un fabbricato che non è stato classificato di interesse storico-architettonico (e quindi non è stato considerato meritevole di tutela) è quanto meno singolare, considerato che l'intervento sul fabbricato non può escluderne un miglioramento, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, non dimenticando esempi illustri di architettura contemporanea perfettamente inserita in contesti storici. Né la LR 24/2017 lo impone.

**ESITO: RESPINTA**

**52) Osservazione:**

Comma 4:

Il RIE riferito agli ampliamenti appare in contrasto con gli interventi edilizi ammessi (escluso l'ampliamento). Il valore richiesto appare eccessivo, se paragonato allo stesso valore previsto per tessuti prevalentemente residenziali (art. 61). Si richiede inoltre di integrare le previsioni in coerenza con quanto descritto all'art. 7, comma 2.6.

**Controdeduzione:**

Poiché l'ampliamento di un edificio (non soggetto a tutela) può essere fatto anche senza rendere "edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici", ad esempio modificando l'altezza dell'edificio, che la LR 24/2017 non esclude, l'ampliamento, per gli edifici non soggetti a tutela, deve essere considerato, come intervento possibile, dalla Disciplina. Va semmai modificato il riferimento del parametro RIE precisando che l'indice RIE previsto in caso di ampliamento deve essere raggiunto con riferimento al sedime del fabbricato esistente.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**53) Osservazione:**

L'indice di permeabilità (Ip) pari al 40% della Superficie fondiaria appare elevato e soprattutto non è chiarito a quali interventi edilizi si debba applicare (a differenza del RIE). Si propone di applicarlo alla Sf scoperta dell'area e per soli interventi estesi a tutto il fabbricato (restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico e ristrutturazione edilizia conservativa e non).

**Controdeduzione:**

La semplice considerazione che l'indice di permeabilità appare elevato, non supportata da approfondimenti conoscitivi che ne escludano l'esigenza, non può determinare la riduzione del valore indicato. Quanto alla osservazione che non sarebbe indicato a quali interventi edilizi sarebbe applicato, si fa presente che, in corrispondenza della voce "Indice di permeabilità" (esattamente come per l'Indice RIE) è scritto: "(da applicare nel caso di edifici non soggetti a tutela con aree di pertinenza private)" il che significa che per tutti gli interventi che non riguardino edifici soggetti a tutela, esclusa ovviamente la NC (non ammessa in Centro Storico), l'indice di permeabilità deve essere applicato. In considerazione del numero esiguo di edifici del Centro Storico non soggetti a tutela che dispongono di un'area di pertinenza, si conviene di prevedere che l'indice Ip non possa essere inferiore all'Ip esistente.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**54) Osservazione:**

Stesso problema per il rapporto SA/SU: si propone di applicarlo solo nel caso di aumento di carico urbanistico, oppure ad interventi estesi all'intero edificio.

**Controdeduzione:**

Il reperimento di una Superficie Accessoria minima (per gli usi residenziali) pari al 20% della SU consente di garantire il reperimento di locali accessori (ad es, per il ricovero delle biciclette). Si conviene tuttavia sull'opportunità di precisare che il Rapporto fra SU e SA è "da applicare nel caso di intervento edilizio esteso all'intero edificio"

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**55) Osservazione:**

Distanze dai confini di proprietà e da edifici: fermo restando che le modifiche della configurazione plano volumetrica degli edifici dovrebbe essere riservata ai soli casi per i quali risulta ammesso un intervento di RE o REC, si propone la possibilità di realizzare la costruzione in aderenza sul confine di proprietà o comunque in deroga, sulla base di costituzione civilistica di servitù, fermo restando le norme sovraordinate regionali e statali.

**Controdeduzione:**

La norma sulle distanze, da confini di proprietà o da edifici, ha il solo scopo di dettare la distanza da rispettare nel caso di interventi già valutati come ammissibili; non è tale norma il luogo nel quale eventualmente prevedere ulteriori ipotesi di intervento, ferma restando l'eventuale inderogabilità della disciplina sovraordinata.

**ESITO: RESPINTA**

**56) Osservazione:**

PU (parcheggi di urbanizzazione): si propone di prevederli solo per interventi su edifici non tutelati dal PUG, nel caso che producano aumento di carico urbanistico. Il posto auto dovrà rispettare le dimensioni stabilite dal Codice della Strada, ovvero mt 2,50 x 5,00 se ortogonali all'asse viario, o altre dimensioni conformi al CdS se disposti in altro modo. Si segnala inoltre la difficoltà di integrare nuovi stalli con quelli esistenti, di dimensioni diverse e conformi al CdS. Relativamente al calcolo del numero dei posti auto, si dovrebbe introdurre una norma che definisca l'area del singolo posto auto pari a mq 12,50, se privo dello spazio di manovra, e pari a mq 25,00, se comprensivo dello spazio di manovra.

**Controdeduzione:**

La norma già esclude dall'obbligo tutti gli interventi su edifici soggetti a tutela del Centro Storico, considerato che richiede i parcheggi di urbanizzazione (PU) solo per gli interventi sugli edifici attestati sui viali che circondano il Centro Storico ma di questi esclude quelli soggetti a tutela.

Non si coglie la ragione per cui si faccia riferimento alla difficoltà di integrare nuovi stalli con quelli esistenti, di dimensioni diverse e conformi al CdS, considerato che la Disciplina, relativamente ai parcheggi di urbanizzazione, riporta sempre la dicitura "(superficie minima dei posti auto come da Codice della Strada)" perché il PUG non dispone dimensioni diverse da quelle del CdS. Relativamente al calcolo del numero dei posti auto, si precisa che quanto richiesto relativamente al calcolo del numero dei posti auto non è oggetto del PUG ma potrà trovare declinazione nel Regolamento Edilizio.

**ESITO: RESPINTA**

**57) Osservazione:**

Parcheggi pertinenziali: valgono le stesse considerazioni per i PU. Oltre tutto per chi non disponesse di aree pertinenziali esterne, né spazi di servizio al piano terra, risulterebbe inattuabile qualsiasi tipo di intervento. A maggior ragione si ritiene ragionevole e coerente prevederli solo per interventi su edifici non tutelati dal PUG, nel caso di interventi che producano aumento di carico urbanistico. Appare infine molto vincolante la prescrizione della dotazione di verde a corredo dei parcheggi pertinenziali (in particolare l'ombreggiamento con verde rampicante).

**Controdeduzione:**

La norma già esclude dall'obbligo tutti gli interventi su edifici soggetti a tutela del Centro Storico, considerato che richiede i parcheggi di pertinenza (Pp) solo per gli interventi sugli edifici attestati sui viali che circondano il Centro Storico ma di questi esclude quelli soggetti a tutela.

Il PUG stabilisce, e può farlo, una superficie minima 2,70 x 5,20 m per i Parcheggi di pertinenza, in considerazione del fatto che in molti casi gli interventi non prevedono più le cantine e che le automobili hanno assunto dimensioni tali che, al chiuso, necessitano di maggiori spazi di manovra.

La considerazione relativa al fatto che sia "molto vincolante la prescrizione della dotazione di verde a corredo dei parcheggi pertinenziali (in particolare l'ombreggiamento con verde rampicante)" non è in linea con gli Obiettivi e le Strategie del PUG condivise, punto per punto, con la Giunta Comunale.

**ESITO: RESPINTA**

**58) Osservazione:**

Comma 5: la piantumazione sostitutiva in sito di alberi da abbattere può risultare inidonea ad un attecchimento della nuova pianta.

**Controdeduzione:**

Il comma 5 non prescrive che l'albero venga ripiantato esattamente nella stessa posizione dell'albero abbattuto ma piuttosto che "gli alberi abbattuti devono essere ripristinati nell'area di intervento".

**ESITO: RESPINTA**

**59) Osservazione:**

Si ritiene opportuno anche introdurre uno specifico richiamo alla disciplina che ammetta l'applicazione delle norme regionali sul recupero dei sottotetti (LR 11/1998). Infine, sarebbe utile ammettere la possibilità (consentita all'art. 53) di inserimento anche all'esterno di impianti elevatori per edifici non classificati, nel rispetto di quanto disposto dalla L13/1989



**Controdeduzione:**

In ossequio al principio di non duplicazione, la presente Disciplina richiama solo quelle norme sovraordinate rispetto alle quali risulta necessario un approfondimento od una specificazione (fatta naturalmente salva la LR 24/2017, in base alla quale il PUG viene redatto).

Naturalmente, ove ne sussistano le condizioni, saranno applicabili tutte le norme vigenti, compresa la LR 11/1998, anche se non richiamate espressamente.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 50 Ambito urbano di impianto storico "Borgo della Riviera"****60) Osservazione:**

Occorre chiarire la portata degli interventi in assenza del convenzionamento del Piano di Recupero.

**Controdeduzione:**

La LR 24/2017, al comma 7 dell'art. 4, prevede esplicitamente che gli strumenti urbanistici attuativi approvati prima dell'1/01/2018 (data di entrata in vigore della LR 24/2017) debbano stipulare la Convenzione entro sei anni dalla data di entrata in vigore della LR 24/2017, cioè entro l'1/01/2024.

Quanto agli interventi ammissibili qualora il Piano particolareggiato non venga convenzionato nei termini fissati dalla legislazione vigente, si precisa che l'art. 50 già disciplina l'ambito proprio nel caso in cui la convenzione non venga sottoscritta nei termini indicati dalla LR 24/2017.

**ESITO: RESPINTA**

**61) Osservazione:**

Non appare chiaro poi se la strategia riservata a questo ambito urbano preveda la possibilità di interventi organici attraverso Accordi Operativi o Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Si suggerisce l'introduzione di incentivi per stimolare la rigenerazione urbana dell'ambito.

**Controdeduzione:**

Gli Accordi Operativi (AO) e i Piani attuativi di iniziativa pubblica (PAIP) sono sempre ammessi per legge, nei limiti e alle condizioni delle situazioni di contesto e in assenza di fattori preclusivi o condizionanti. Si ritiene tuttavia che:

- lo strumento dell'Accordo Operativo richieda comunque il coinvolgimento degli stessi soggetti che, a tutt'oggi, non hanno ancora provveduto alla stipula della Convenzione,
- un Piano attuativo di iniziativa pubblica (PAIP), possa avere efficacia in questa fattispecie, solo qualora possa contare su disponibilità economiche molto consistenti.

Considerato che il Piano Particolareggiato è stato approvato con Del. C.C. n. 35 del 17/04/2008 e che nei 15 anni trascorsi da allora ad oggi non risulta che siano stati messi in campo incentivi per la sua attuazione e che la mancata attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato è probabilmente da imputare alle difficoltà derivanti dalla molteplicità dei soggetti proprietari e da previsioni edificatorie di difficile realizzabilità, si ritiene che il PUG, che è pur sempre e solo uno strumento urbanistico, abbia esclusivamente la possibilità, come ha fatto con l'art. 50, di disciplinare l'ambito, qualora non si addivenga alla stipula della Convenzione nei termini di legge (entro l'1/01/2024) in modo da ammettere la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti, nel rispetto della tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, anche separatamente.

**ESITO: RESPINTA**

**62) Osservazione:**

Valgono le stesse considerazioni per i parametri edilizio-urbanistici già fatte per l'art. 49, fatta eccezione per il RIE e l'IP

**Controdeduzione:**

L'osservante rinvia ad altra osservazione e necessariamente si rinvia alla controdeduzione corrispondente. Nel caso specifico si vedano le controdeduzioni relative all'art. 49 (Centro Storico di Nonantola).

**ESITO: NC**

**Art. 52 Edifici di interesse storico-architettonico e/o testimoniale****63) Osservazione:**

Al comma 7 e 8 si osserva che la verifica del rapporto minimo/massimo SA/SU debba trovare applicazione solo nel caso in cui si realizzino nuovi alloggi o comunque si preveda un aumento del carico urbanistico anche attraverso un intervento di recupero globale

Inoltre si ritiene che la previsione di tre alloggi ad uso residenziale agricolo sia eccessiva, dovendo considerare esclusivamente le reali esigenze connesse con lo sviluppo e la conduzione dell'attività dell'imprenditore agricolo (IAP).

Sarebbero rilevanti le ricadute negative anche sotto il profilo fiscale/tributario nel caso di utilizzo non conforme dei nuovi alloggi ricavati

**Controdeduzione:**

Il reperimento di una Superficie Accessoria minima (per gli usi residenziali) pari al 20% della SU consente di garantire il reperimento di locali accessori (ad es, per il ricovero delle biciclette). Si ritiene tuttavia di precisare che il Rapporto fra SU e SA è *“da applicare nel caso di intervento edilizio esteso all’intero edificio”*.

La possibilità di insediare *“fino”* a tre alloggi costituisce un incentivo all’intervento di recupero dell’edificio che essendo soggetto a tutela, ha costi di intervento superiori a quelli necessari per un edificio non soggetto a tutela e questo deve valere sia per gli edifici abitativi sia civili che agricoli.

Si precisa peraltro che il numero di residenze agricole per azienda può essere anche superiore a tre, per fattispecie disciplinate dal PUG, ancorché soggette a PRA *“Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola”* al quale è assegnato il compito di valutare le reali esigenze dell’Azienda agricola e l’ammissibilità degli interventi.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**64) Osservazione:**

Al comma 3, si osserva infine che in base alla categoria di intervento ammesso (RS o RC), nell’ipotesi in cui, per varie ragioni, l’edificio oggetto di tutela dovesse trovarsi nella condizione di rudere o di immobile parzialmente diroccato, non risulterebbe possibile operare secondo il criterio del restauro scientifico o risanamento conservativo.

Si propone dunque l’introduzione di una norma che, attraverso l’intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo (REV), in conformità a quanto disposto all’art. 13, comma 4 della LR 15/2013, possa consentire la ricostruzione dell’edificio, nel rispetto di tutti i parametri originari. Tale norma troverebbe dunque applicazione automatica nel caso di perdita del bene.

**Controdeduzione:**

Il PUG, ai sensi del comma 8 dell’art. 32 della LR 24/2017, ha individuato gli edifici che presentano un particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, specificando per ciascuno di essi le categorie degli interventi di recupero ammissibili, gli elementi architettonici o tipologici da salvaguardare, le modalità di intervento ed i materiali utilizzabili, nonché le destinazioni d’uso compatibili con la struttura e la tipologia dell’edificio e con il contesto ambientale.

Agli edifici che presentano un interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, il PUG ha assegnato una categoria di intervento, necessariamente di tipo conservativo. Agli edifici classificati dal PUG di interesse storico-architettonico e testimoniale non può essere associata, in nessun caso, la categoria della ristrutturazione edilizia richiamata dall’osservante (fattispecie che non ha alcuna correlazione all’art. 13, comma 4 della LR 15/2013, che recita: *“4. Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri.”*).

**ESITO: RESPINTA**

**65) Osservazione:**

Più in generale si ritiene necessario precisare inoltre che la categoria di intervento debba essere considerata estesa a tutta l’area pertinenziale, in genere corrispondente alla particella catastale di primo impianto, o, nel caso non fosse chiaramente identificata, con l’area effettivamente rilevata sulla base di analisi storica del contesto.

**Controdeduzione:**

La categoria di intervento assegnata dal PUG è relativa al singolo edificio. Il PUG prescrive, ove necessario, le condizioni di intervento relative all’area di pertinenza.

Il PUG peraltro disciplina le situazioni in cui vi siano *“Parchi e giardini di interesse storico-culturale”* e *“Parchi e giardini di interesse paesaggistico”*, in alcuni casi soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ma anche associati ad edifici tutelati dal PUG. In quest’ultimo caso l’area di pertinenza coincide con l’area perimetrata dal PUG nella tavola dei vincoli. Al fine di associare più facilmente gli edifici alle aree di pertinenza di interesse storico-culturale o paesaggistico, si ritiene necessario riportarne l’indicazione anche nella tavola PUG/S.TBS.a/b/c *“Classificazione edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale”*.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**66) Osservazione:**

A seguito di una analisi del territorio comunale, urbanizzato e rurale, si sono rilevati ulteriori fabbricati meritevoli di tutela per i caratteri tipologico-testimoniali. Si propone di prendere in considerazione gli immobili individuati nell’elenco in allegato, al fine di valutare se gli stessi presentino o meno un particolare interesse, e in caso di riconoscimento di particolari qualità del bene di apporre i vincoli di tutela ritenuti più opportuni. A tal fine si propone,

come già espresso nelle osservazioni precedenti, di introdurre una ulteriore classificazione degli edifici, a cui associare la ristrutturazione edilizia con vincolo (vedasi allegato).

**Controdeduzione:**

Con riferimento alla proposta di introdurre una ulteriore classificazione degli edifici, si ritiene che la classificazione operata dal PUG sia sufficientemente articolata al fine disciplinare le diverse fattispecie che, comunque, in nessun caso, trattandosi di edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, potrà essere riconducibile alla ristrutturazione edilizia la cui definizione non è associabile al vincolo.

Con riferimento all'elenco Allegato alla osservazione, i cui edifici evidenziati in rosso indicano gli "Edifici da verificare o gravemente danneggiati per cui si propone il recupero con ripristino e Ristrutturazione Edilizia" si precisa che la documentazione allegata all'osservazione, costituita da un semplice elenco dei beni di cui l'osservante suggerirebbe la considerazione, senza alcuna documentazione fotografica né tanto meno storico-artistica, peraltro con la finalità di assegnare a quei fabbricati una categoria di intervento di "ristrutturazione edilizia con vincolo" non coerente con le categorie dell'Allegato regionale, oltre che ossimorica.

Si ricorda peraltro che il Censimento degli edifici di interesse storico-architettonico è stato fornito dall'Ufficio Tecnico, con un'opportuna integrazione della documentazione fotografica rispetto al Censimento originario, ai fini della valutazione di merito da parte del progettista del PUG, finalizzata all'eventuale imposizione del vincolo e conseguentemente della classificazione. Non vi sono quindi le condizioni per valutare gli edifici di cui all'elenco citato e, comunque, si esclude la possibilità di utilizzare, nel PUG, la categoria della "ristrutturazione edilizia con vincolo".

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 53 Prescrizioni particolari per trasformazioni edilizie di tipo conservativo**

**67) Osservazione:**

Al comma 1, lettera h) scantinati: si ritiene inopportuno prevedere un ulteriore abbassamento della quota del piano interrato, in quanto palesemente in contrasto con le più generali norme di tutela per la pericolosità idraulica del territorio.

**Controdeduzione:**

La necessità di eliminare la disposizione relativa all'abbassamento del piano di calpestio degli scantinati è stata segnalata anche nell'Osservazione del redattore del PUG.

**ESITO: ACCOLTA**

**68) Osservazione:**

Alla lettera n) si chiarisca se possano essere ammessi intonaci termoisolanti o cappotti, in conformità alle modalità operative emanate dal Ministero per i beni culturali (edifici sottoposti a tutela Codice del BBCCPP)

**Controdeduzione:**

Premesso che le modalità operative emanate dal Ministero sono relative, come peraltro riportato dallo stesso Osservante, agli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, mentre le disposizioni di cui all'art. 53 della Disciplina del PUG sono relative agli edifici non soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, bensì classificati dal PUG ai sensi del comma 8 dell'art. 32 della LR 24/2017 e assoggettati a Restauro e risanamento conservativo (RC), il chiarimento richiesto trova risposta negli articoli 55 (RCB) e 56 (RCC) considerato che la possibilità di realizzare il cappotto esterno è ammessa e disciplinata esclusivamente per queste due categorie di interventi (con esclusione quindi per gli edifici classificati RCA), con le dovute limitazioni anche per gli edifici RCB e RCC qualora siano presenti apparati decorativi o architettonici.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**69) Osservazione:**

Alla lettera u), appare particolarmente gravoso imporre per l'inserimento di impianti solari, l'obbligo di simulazione ad alto realismo.

**Controdeduzione:**

Le simulazioni ad alto realismo, peraltro richieste solo per gli edifici soggetti a tutela, nei casi per i quali il PUG abbia ammesso la possibilità di localizzare moduli/pannelli solari e fotovoltaici, consentono all'UT di valutare la compatibilità della disposizione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura. Peraltro, il ricorso alle simulazioni è ormai molto diffuso anche per altre finalità, compresa la pubblicità ai fini della vendita degli immobili. Si ritiene che le simulazioni possano essere molto utili per valutarne la compatibilità ed eventualmente per dettare prescrizioni sulla loro collocazione, considerato che si tratta di edifici soggetti a tutela e si conferma quindi la prescrizione.

**ESITO: RESPINTA**

**70) Osservazione:**

Si propone inoltre di estendere a tutti gli edifici classificati la possibilità di inserimento di impianti solari, purché completamente integrati nel manto di copertura e fissando un limite di occupazione delle falde, collocandoli possibilmente in zone non visibili dagli spazi pubblici.

**Controdeduzione:**

Relativamente alla proposta di estendere a tutti gli edifici classificati la possibilità di inserimento di impianti per la produzione di acqua calda (e probabilmente, ancorché non richiamati, per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili) "purché completamente integrati nel manto di copertura e fissando un limite di occupazione delle falde", si ritiene che la proposta non sia certamente compatibile con edifici classificati RS e RCA mentre si può considerare di ammetterli per la categoria RCB, oltre che per la categoria RCC già disciplinata in tal modo, con la specifica, in entrambi i casi, di integrarli più efficacemente nel manto di copertura, utilizzando una tipologia di moduli/pannelli fotovoltaici di colore marrone sia per la cornice che per la superficie del pannello, più assonante con il colore del manto di copertura e non riflettenti, con il divieto di localizzarli sulla falda rivolta verso la strada.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**71) Osservazione:**

Alla lettera w) si ritiene necessario definire un limite dimensionale e caratteristiche geometriche dei pergolati (vedasi NTA previgente PRG ed in analogia a quanto previsto dalla Disciplina del PUG all'art. 54, comma 6). Si osserva anche l'opportunità di ammettere strutture leggere anche in alluminio preverniciato (con tinte consone al contesto) o in legno.

**Controdeduzione:**

Il riferimento a quanto previsto al comma 6 dell'art. 54 porterebbe ad ammettere una superficie di 50 mq che è, ovviamente, sovradimensionata per un pergolato e, infatti, è stata indicata per fattispecie diverse legata alle attività ristorative. Per i pergolati si può indicare, ragionevolmente, una superficie massima di 20 mq. Relativamente ai materiali, si ritiene più opportuno eliminare l'obbligo di un solo materiale limitando l'indicazione a "strutture leggere, prive di fondazione e prive di copertura fissa e impermeabile".

Quanto alle caratteristiche geometriche, si ritiene che non possano essere predefinite con una norma, considerando che le strutture di cui al punto w devono armonizzarsi con edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale e che quindi la loro conformazione dipenda dalle caratteristiche del fabbricato.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**72) Osservazione:**

Più in generale si propone l'introduzione negli elaborati cartografici e nelle schede di classificazione degli edifici di interesse culturale e storico-architettonico testimoniale, le relative aree di pertinenza, introducendo nella disciplina, altresì, gli interventi ammissibili negli stessi spazi pertinenziali (quali recinzioni, pavimentazioni), prescrivendo il mantenimento dell'unitarietà delle aree di pertinenza, in particolare, per gli insediamenti rurali a elementi separati costituenti delle corti aperte, al fine di evitare la suddivisione degli spazi con elementi fisici, quali recinzioni e/o manufatti vari; prescrivendo inoltre il mantenimento dell'accesso originario all'area cortiliva e il divieto di ulteriori nuovi accessi e/o percorsi.

**Controdeduzione:**

Il perimetro delle aree di pertinenza degli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale non è indicato nella cartografia del PUG, avendo considerato che, mentre per il contesto urbano la perimetrazione potrebbe facilmente essere individuata, per il contesto rurale non è di altrettanto facile perimetrazione, né può essere di aiuto la cartografia catastale, considerato che quasi mai è delimitata una pertinenza specifica per ciascun fabbricato. La disciplina, tuttavia, richiede che la progettazione dell'intervento sui fabbricati soggetti a tutela dal PUG venga estesa anche alle aree di pertinenza dell'immobile.

Gli articoli relativi alle categorie di intervento RCA, RCB e RCC specificano infatti che le aree di pertinenza (la cui perimetrazione andrà valutata caso per caso, anche in relazione all'assetto proprietario) sono assoggettate allo stesso intervento assegnato all'edificio, indicando, per le tre categorie del vincolo RC, quali elementi debbano essere tenuti in considerazione nella sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici.

Le indicazioni relative alle pavimentazioni sono già riportate all'art. 53 comma 1, lett. s). Per le recinzioni, si condivide l'opportunità di stabilire alcune norme che indichino gli interventi ammissibili negli stessi spazi pertinenziali prescrivendo il mantenimento dell'unitarietà delle aree di pertinenza, in particolare, per gli insediamenti rurali composti da più corpi di fabbrica separati, al fine di evitare la suddivisione degli spazi con elementi fisici, quali recinzioni, e prescrivendo il mantenimento dell'accesso originario all'area cortiliva con divieto di ulteriori nuovi accessi dalla viabilità. A tal fine si provvede ad aggiungere un punto "y) al comma 1 dell'art. 53 della Disciplina.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### **Art. 54 Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) di edifici identificati con la sigla RCA**

##### **73) Osservazione:**

Va premesso innanzitutto che la Disciplina introduce tre diverse sottocategorie di restauro e risanamento conservativo (RCA, RCB e RCC); la previsione non appare coerente con le definizioni uniformi regionali e statali, le quali non prevedono una sotto articolazione dell'intervento, così come era previsto nella ex-LR 47/1978. Si propone l'introduzione di una definizione univoca (senza duplicazione della definizione regionale), prevedendo, a seconda della classificazione dell'edificio, delle prescrizioni specifiche che tengano conto delle peculiarità da preservare.

##### **Controdeduzione:**

Relativamente all'introduzione delle tre sottocategorie dell'intervento di "Restauro e risanamento conservativo", si precisa che l'articolazione si rende necessaria al fine di articolare la disciplina in modo da non applicare la medesima disciplina a tipologie di edifici che, pur dovendo essere oggetto di interventi che osservino i criteri del restauro e risanamento conservativo, devono necessariamente essere diversificati nel caso in cui l'oggetto dell'intervento sia una villa padronale (RCA) oppure un edificio di interesse architettonico ma privo di elementi di particolare rilievo (RCB) oppure un edificio colonico di interesse prevalentemente testimoniale (RCC). Si precisa peraltro che lo strumento urbanistico ha la facoltà di dettare norme specifiche in relazione alle caratteristiche dei beni rilevati. Infine, si fa presente che l'articolazione degli interventi di Restauro e risanamento conservativo nelle classi RCA, RCB, RCC è già stata valutata positivamente dagli enti sovraordinati e in particolare dalla Regione Emilia Romagna, nei molti strumenti urbanistici redatti dal progettista del PUG di Nonantola, non ultimi in tutti i Piani della Ricostruzione post sisma 2012 redatti dalla medesima, dove il tema del Restauro e risanamento conservativo è stato centrale nella definizione degli interventi.

**ESITO: RESPINTA**

##### **74) Osservazione:**

Al comma 6, appare inopportuno prevedere strutture accessorie estranee di tipo non stagionale. Meglio optare per soluzioni stagionali, oppure, in alternativa, prevedere una specifica regolamentazione in analogia a quanto previsto per i De-hors installabili nel centro storico.

##### **Controdeduzione:**

Gli edifici classificati RCA non possono essere interessati da dehors che necessariamente andrebbero a confliggere con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, compromettendone la leggibilità. Il riferimento ai dehors del centro storico di Nonantola non pare pertinente sia con riferimento al tema della stagionalità, essendo pressoché permanenti anche se dovrebbero essere stagionali, né per la tipologia delle strutture impiegate che non risultano compatibili con le caratteristiche degli edifici a cui verrebbero addossate. Considerando che le strutture previste dalla Disciplina siano più coerenti con il vincolo assegnato all'edificio di cui costituirebbero pertinenza, si conferma quanto previsto dalla Disciplina.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Art. 55 Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) di edifici identificati con la sigla RCB**

##### **75) Osservazione:**

Al comma 7, appare abbastanza impraticabile il recupero dei fienili classificati RCB con eliminazione delle partizioni interne sia verticali che orizzontali per consentire l'utilizzo con attrezzatura agricola e prodotti. con dimensioni non compatibili con l'originario impianto, in primis per una incompatibilità dell'intervento con la definizione di restauro e risanamento conservativo ed in secondo luogo per la probabile incompatibilità della struttura con le moderne attrezzature.

##### **Controdeduzione:**

La finalità del comma 7 dell'art. 55 della Disciplina è rivolta a conservare l'involucro del fabbricato, soprattutto ai fini della compatibilità che questo ha con il paesaggio circostante. Considerando che:

- la possibilità di utilizzare questi manufatti per ricoverare mezzi agricoli, foraggio imballato o altri materiali di stoccaggio o prodotti dell'attività agricola, costituisce un'alternativa decisamente più compatibile con il paesaggio agricolo, rispetto a fabbricati di nuova costruzione,
- l'utilizzo di manufatti di questo tipo prevederebbe comunque, in alternativa, una articolazione interna per ricavare unità abitative, che necessariamente richiedono un'articolazione del volume in più piani rispetto a quelli originari (generalmente piano terra originariamente destinato a stalla con soprastante volume unico a fienile), non sempre in modo compatibile con l'originario impianto, sia al piano terra, per ragioni igienico sanitarie, che ai piani superiori dove il volume del fienile viene spezzettato per articolare le unità abitative.

Quanto alla “*probabile incompatibilità della struttura con le moderne attrezzature*”, si ritiene che il giudizio non possa essere generalizzabile.

In conseguenza di quanto osservato ne risulterebbe che l'intervento ammissibile non debba alterare le partizioni interne sia verticali che orizzontali, dovendosi considerare alterazione sia il “togliere” che l’ “aggiungere”, ragion per cui, non considerando ammissibile l'intervento che consentirebbe l'utilizzo indicato dalla norma assunta, si dovrebbe considerare, parimenti, che non sia ammissibile neppure prevedere un'articolazione del volume esistente con interposizione di piani intermedi, per usi, ad esempio, residenziali.

Ritenendo che l'intervento previsto dal comma 7 possa garantire la conservazione del volume e delle relazioni che questo ha con il paesaggio rurale, con risultati certamente preferibili rispetto all'inserimento di un nuovo manufatto per gli usi che si prevede di ospitare nell'edificio, si conferma quando previsto dalla Disciplina.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Art. 56 Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) di edifici identificati con la sigla RCC**

##### **76) Osservazione:**

Anche per questo intervento si rimanda alle osservazioni di cui all'art. 55.

##### **Controdeduzione:**

Si vedano le controdeduzioni relative alle osservazioni di cui all'art. 55.

**ESITO: NC**

##### **77) Osservazione:**

Al comma 1, si osserva che l'ipotesi di demolizione e ricostruzione, con accorpamento di volumi relativi a superfetazioni, risulta non coerente con il divieto di ampliamento degli edifici sottoposti a tutela.

##### **Controdeduzione:**

Relativamente alle superfetazioni, non si tratta di ampliamento dell'edificio soggetto a tutela, considerato che la norma prevede la demolizione delle superfetazioni addossate ai fabbricati vincolati e la realizzazione di un “nuovo corpo di fabbrica separato rispetto all'edificio oggetto di tutela, anche accorpendo la superficie (SU+SA) di più superfetazioni”.

**ESITO: RESPINTA**

##### **78) Osservazione:**

Osservazione comune agli artt. 54, 55, 56: si auspica una revisione completa della struttura delle norme richiamate, evidenziando le differenziazioni tra le tre diverse modalità di restauro, conservando una norma di base comune, conforme alla definizione uniforme regionale.

##### **Controdeduzione:**

L'articolazione delle tre sottocategorie dell'intervento di “Restauro e risanamento conservativo”, si rende necessaria al fine di articolare la disciplina in modo da non applicare la medesima disciplina a tipologie di edifici che, pur dovendo essere oggetto di interventi che osservino i criteri del restauro e risanamento conservativo, devono necessariamente essere diversificati nel caso in cui l'oggetto dell'intervento sia una villa padronale (RCA) oppure un edificio di interesse architettonico ma privo di elementi di particolare rilievo (RCB) oppure un edificio colonico di interesse prevalentemente testimoniale (RCC). Si precisa peraltro che lo strumento urbanistico ha la facoltà di dettare norme specifiche in relazione alle caratteristiche dei beni rilevati. Infine, si fa presente che l'articolazione degli interventi di Restauro e risanamento conservativo nelle classi RCA, RCB, RCC è già stata valutata positivamente dagli enti sovraordinati e in particolare dalla Regione Emilia Romagna, nei molti strumenti urbanistici redatti dal progettista del PUG di Nonantola, non ultimi in tutti i Piani della Ricostruzione post sisma 2012 redatti dalla medesima, dove il tema del Restauro e risanamento conservativo è stato centrale nella definizione degli interventi.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Art. 58 Dotazioni territoriali (attrezzature e spazi collettivi)**

##### **79) Osservazione:**

Al comma 3 (usi ammessi) si richiedono chiarimenti circa la presenza di alcuni usi urbani tipicamente non ascrivibili alle dotazioni territoriali pubbliche.

##### **Controdeduzione:**

L'osservante non considera il fatto che gli edifici che ospitano attualmente dotazioni territoriali potrebbero, nel tempo, dismettere quell'uso e deve quindi essere ammissibile una riconversione funzionale verso usi compatibili con il tessuto urbano che ospita quegli edifici. Nella logica della LR 24/2017, si considera perfettamente compatibile quanto

previsto. Si segnala semmai un errore materiale sia all'art. 58 che agli artt. 61, 62, 63 nell'aver indicato, fra gli usi ammessi, l'uso U.33, che deve essere eliminato, non essendo applicabile ad una struttura edilizia.

**ESITO: RESPINTA**

**80) Osservazione:**

Relativamente alle norme sulle distanze dai confini di proprietà e dalle strade, si osserva la necessità di prevedere una distanza analoga nei casi di interventi di NC e di AM, essendo quest'ultimo alla stregua del primo.

**Controdeduzione:**

Si conviene sull'analogia e si provvede ad aggiungere il riferimento agli ampliamenti AM per il parametro Ds (Distanza dalle strade), aggiungendo, per analogia anche negli articoli ove sia ammesso l'ampliamento

**ESITO: ACCOLTA**

**81) Osservazione:**

Per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione e pertinenziali, si richiede una verifica della legittimità della assenza di un parametro, specie per i secondi, dovendo comunque garantire il minimo di legge fissato dalla L 122/1989. Va anche per questa fattispecie chiarita l'applicazione, in funzione della categoria dell'intervento (auspicabile nei casi di NC, AM e RE globale che comporti aumento di carico urbanistico)

**Controdeduzione:**

La mancata previsione di tali parametri da parte della Disciplina mira a consentire maggiore libertà in sede progettuale all'Amministrazione, dando per assodato che questa sia già il primo presidio a tutela dell'ordinato e regolare sviluppo del territorio; è di tutta ovvietà che, ove sia già stabilito un qualche parametro dal legislatore, questo dovrà trovare applicazione (né d'altro canto lo strumento urbanistico potrebbe a questo derogare).

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 59 Edilizia residenziale pubblica (ERP) ed Edilizia residenziale sociale (ERS)**

**82) Osservazione:**

Sarebbe auspicabile in generale ottenere indicazioni utili alla verifica della sostenibilità dell'intervento, in applicazione degli accordi operativi di cui all'art. 38 della LUR.

**Controdeduzione:**

Come certamente noto all'osservante, la LR 24/2017 non prevede che il PUG indichi le possibili localizzazioni degli Accordi Operativi. Le "indicazioni utili alla verifica della sostenibilità dell'intervento" richieste dall'osservante, da considerare quando vi sia un'ipotesi localizzativa, sono riportate nella Valsat, con rif. agli artt. 82 "Misure di sostenibilità" e art. 83 (Ammissibilità delle trasformazioni complesse").

**ESITO: RESPINTA**

**83) Osservazione:**

Al comma 2, si chiede di meglio esplicitare, avendo a mente l'art. 7 della LR 24/2017, quali debbano intendersi gli interventi da assoggettare ad AO e PAIP, per i quali è richiesta una cessione della quota minima di ERS (10%). A tal riguardo si osserva che il ricorso a questi strumenti è contemplato fra quelli consentiti per l'attuazione degli interventi generalmente previsti nei tessuti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale, di cui all'art. 61, senza tuttavia identificare aree obbligatoriamente assoggettate.

**Controdeduzione:**

La LR 24/2017 stabilisce che, a seguito dell'approvazione del PUG, possano essere avanzate proposte di Accordi Operativi (AO), da parte di privati, per interventi di addensamento o sostituzione urbana o di rigenerazione urbana, così come anche l'Amministrazione comunale, può promuoverne, attraverso i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP). Non è quindi il PUG che stabilisce dove realizzare questi interventi.

**ESITO: RESPINTA**

**84) Osservazione:**

Si ritiene inoltre che si debba chiarire con quali meccanismi potranno essere attuati accordi pubblico-privati per la realizzazione di ERP in comparti con convenzione scaduta. In considerazione delle difficoltà attuative, specie nei comparti di modeste dimensioni o con limitata capacità edificatoria residuale, non in grado di consentire la reale cessione di alloggi di dimensioni sufficienti a soddisfare le esigenze di ERP in ragione anche della sostenibilità dell'intervento ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, si propone di introdurre, in alternativa alla cessione di alloggi, il pagamento di contributo economico compensativo, da destinare a tale obiettivo.

**Controdeduzione:**

Il PUG del Comune di Nonantola, alla luce del proprio Quadro Conoscitivo che ha registrato una carenza di ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) ha proposto un'azione specifica, condivisa con la Giunta Comunale, che prevede l'incremento di alloggi ERP rivolta a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti. L'azione prevede chiaramente, all'art. 66, che la procedura da seguire è quella della ridefinizione della pianificazione dei comparti scaduti tramite apposito AO o PAIP.

Quanto alla proposta di *"introdurre, in alternativa alla cessione di alloggi, il pagamento di contributo economico compensativo, da destinare a tale obiettivo"*, si sottolinea come vi sia un'enorme differenza fra il risultato di avere alloggi realizzati e ceduti e messi quindi a disposizione delle fasce più fragili della popolazione ed il risultato, ormai stantio, di incamerare un contributo economico che molto difficilmente si tradurrebbe in alloggi che affrontino concretamente e subitaneamente le carenze di alloggi ERP del Comune di Nonantola. Si potrà fare ricorso ad un contributo economico solo in casi marginali, ad esempio quando la dimensione dell'alloggio ottenibile sia inferiore ad una metratura consona alla funzione.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 61 Tessuti urbani prevalentemente residenziali****85) Osservazione:**

Al comma 2: si limita l'intervento di ampliamento AM, condizionandolo al contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento, in termini energetici e sismici, con grande aggravio di costi a carico del privato e con il rischio che l'intervento sia pertanto precluso. Questa norma teorica risulterebbe difficilmente applicabile. Sarebbe auspicabile al contrario una graduazione della sua applicazione, distinguendo i casi di ampliamento entro sagoma e fuori sagoma (in sopraelevazione o con nuova area sedime), facendo riferimento alla normativa tecnica di settore che impone l'applicazione integrale degli adeguamenti.

**Controdeduzione:**

Alla luce del QC, che ha evidenziato la necessità, per la stragrande maggioranza del patrimonio edificato, di interventi di qualificazione energetica, si deve, necessariamente, dedurre norme che impongano il contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento.

Premesso che la valutazione di un eventuale aggravio dei costi che i cittadini dovranno sostenere non è materia tecnica ma politica (e quindi eventualmente incentivabile), si precisa che la decisione di imporre una norma che migliora la qualità degli edifici e dell'ambiente urbano è stata condivisa con la Giunta Comunale, nella consapevolezza che ciò comporta un incremento dei costi di intervento, conseguendone però, oltre al beneficio ambientale, un risparmio anche economico per gli attuatori degli interventi. Si conferma quindi quanto previsto dalla Disciplina.

**ESITO: RESPINTA**

**86) Osservazione:**

Al comma 3, in riferimento agli usi produttivi già insediati non conformi al PUG, sarebbe preferibile escludere l'ammissibilità degli interventi di ristrutturazione edilizia, poiché per interventi eccedenti la MO e MS non risulterebbe possibile incidere sulla eventuale delocalizzazione in aree più vocate.

**Controdeduzione:**

Si conviene di non ammettere la ristrutturazione edilizia e, per coerenza, la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REC) e gli interventi di ampliamento (AM), qualora si preveda la conferma dell'attività produttiva.

**ESITO: ACCOLTA**

**87) Osservazione:**

Per le NC si indica la possibilità di insediare gli usi urbani, ma poi subordinandoli ad una verifica di compatibilità con il contesto, non ben chiara nelle modalità e finalità. Si propone di ammettere tutta la gamma di usi urbani già valutati compatibili. A tal riguardo si segnala che fra gli usi urbani ammessi vi è la previsione dell'insediamento di medio piccole strutture commerciali alimentari e non (SV > mq 250 es a mq 1500 e): si ritiene che questa previsione sia da sottoporre ad una preventiva ed attenta valutazione di compatibilità ambientale e territoriale da parte del PUG stesso (come esplicitato in numerosi pronunciamenti da parte dei competenti servizi regionali), anche in ragione delle importanti dotazioni e requisiti richiesti dalla disciplina urbanistica commerciale regionale.

**Controdeduzione:**

Gli usi indicati nella tabella sono genericamente compatibili con i tessuti urbani prevalentemente residenziali.

Tuttavia, quando si provveda ad edificare un nuovo edificio, come nel caso di cui si tratta, possono esservi fattispecie che la norma generale non può valutare anticipatamente per cui si conferma quanto previsto.

La richiesta che l'insediamento delle *"medio-piccole strutture commerciali alimentari e non"* venga sottoposto ad una preventiva ed attenta valutazione di compatibilità ambientale e territoriale da parte del PUG non è plausibile



considerato che una “attenta valutazione di compatibilità ambientale e territoriale” può essere fatta solo in presenza di una localizzazione predefinita dal PUG, il che è contrario allo spirito della LR 24/2017. Si conferma quanto previsto dalla Disciplina.

**ESITO: RESPINTA**

**88) Osservazione:**

Al comma 4 (Parametri urbanistici ed edilizi),

Rapporto di copertura: si propone di consentire un maggiore rapporto di copertura nel caso di interventi di ampliamento, così da poter ammettere, se compatibili con gli altri parametri, addensamenti anche con aumento della superficie coperta, in caso contrario risulterebbero ammissibili solamente sopraelevazioni.

**Controdeduzione:**

Il Rapporto di copertura è uno dei parametri strategici che il PUG ha valutato anche alla luce dei molti applicativi effettuati utilizzando tutti e tre i parametri strategici del PUG con attenzione particolare per il RIE. E' da tali approfondimenti che è derivata la scelta di indicare il parametro del 30% limitati peraltro agli interventi di NC e REC.

**ESITO: RESPINTA**

**89) Osservazione:**

In merito al valore del RIE previsto per interventi RE conservativa, si riscontra un contrasto con quanto definito all'art. 7, comma 2.6 della Disciplina.

**Controdeduzione:**

Con riferimento al valore di RIE, il refuso è stato segnalato anche nell'Osservazione del redattore del PUG che ha indicato, nella stessa osservazione, la modifica da apportare negli artt. 49, 58, 61, 62, 63 e 78, allineandoli in coerenza a quelli indicati all'art. 7 “Parametri strategici del PUG”, per le fattispecie corrispondenti.

**ESITO: ACCOLTA**

**90) Osservazione:**

Per la distanza dai confini di proprietà, risulta necessario prevedere il rispetto della distanza di mt 5,00 anche nel caso di ampliamenti che eccedano la sagoma preesistente dell'edificio, così come la possibilità di deroghe in base ad accordi di tipo privatistico che prevedano la costituzione di servitù, nel rispetto del Codice civile e della distanza di mt 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti. Per distanze tra edifici fronteggianti privi di pareti finestrate (luci e vedute), risulterebbe più completa la previsione di ammettere distanze inferiori (es. mt 6,00) nel rispetto del criterio di visuale libera, previa costituzione di reciproca servitù.

**Controdeduzione:**

Si conviene di prevedere la distanza di 5 m dai confini di proprietà anche in caso di ampliamenti (AM).

**ESITO: ACCOLTA**

**91) Osservazione:**

Per l'altezza degli edifici (max 3 piani), si ritiene corretto estendere il limite superiore anche nel caso di interventi di ampliamenti AM (annoverabili comunque nella definizione di NC). Richiamato combinato disposto delle definizioni tecniche uniformi regionali (DTU) di cui ai punti 33 (numero dei piani) e 17 (superficie lorda), si ritiene necessario chiarire come debba intendersi il computo dei piani, considerato che non rientrerebbero quei piani che ospitano solo superficie accessoria. Si propone di introdurre questo chiarimento, ricomprendendoli tutti nel computo del numero massimo ammesso

**Controdeduzione:**

Gli interventi di ampliamento AM sono certamente da considerare al pari nelle nuove costruzioni NC. La scelta di indicarle, anche separatamente, è funzionale esclusivamente a far meglio comprendere come applicare la disciplina. Il computo dei piani è da considerare in termini di piani calpestabili, a prescindere dalla destinazione d'uso e dal fatto che costituiscano SU o SA. Come è noto la SU non è contingentata mentre lo è la SA che, in alcune fattispecie, viene indicata come minimo da ricavare, al fine di garantire che vi siano superfici accessorie sufficienti, a supporto delle SU. Si provvede ad integrare la Disciplina, riportando tale specifica all'art. 7 della Disciplina.

**ESITO: ACCOLTA**

**92) Osservazione:**

Ai fini dell'applicazione della LR 11/1998 (recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.2013), si ritiene necessario introdurre per i tessuti urbani prevalentemente residenziali, le possibilità generalizzata della sua applicazione e della possibilità di ammettere la sopraelevazione in deroga ai parametri edilizi, come previste dalla norma regionale.

**Controdeduzione:**

La LR 11/1998 al pari di ogni altra previsione legislativa è applicabile, ove ne sussistano le condizioni, anche in assenza di esplicito richiamo da parte della Disciplina.

**ESITO: RESPINTA**

**93) Osservazione:**

Si suggerisce di introdurre un parametro R (rapporto minimo SA/SU) in analogia a quanto previsto per il Centro storico, (es. 20% minimo, 60% max), da applicarsi in caso di interventi di carattere residenziale che producano aumento di carico urbanistico, di NC o RE non conservativa.

**Controdeduzione:**

Il rapporto fra SA e SU è indicato dalla Disciplina, ove si ritiene sia necessario, ma non costituisce un "parametro".

**ESITO: RESPINTA**

**94) Osservazione:**

Per parcheggi di U, la Disciplina prevede dimensione del posto auto in conformità al Codice della strada. Si osserva la necessità di introdurre l'obbligo del reperimento dello standard per i soli interventi di NC, AM, REC e per tutti quelli che introducano un incremento di carico urbanistico, da calcolarsi in riferimento alle sole porzioni di SU interessate dall'intervento.

**Controdeduzione:**

Si provvede a precisare, al comma 4 dell'art. 61, voce PU (e per coerenza anche agli artt. 62 e 63), che i parcheggi di urbanizzazione sono richiesti per gli interventi di NC, AM, REC e per le modifiche di destinazione d'uso che determinino un incremento di carico urbanistico, con riferimento alle porzioni di SU interessate dall'intervento.

**ESITO: ACCOLTA**

**95) Osservazione:**

Al fine di uniformare la modalità di calcolo degli effettivi posti auto da ricavare, si dovrebbe introdurre una norma che definisca l'area del singolo posto auto pari a mq 12,50, se privo dello spazio di manovra, e pari a mq 25,00, se comprensivo dello spazio di manovra. In merito alle caratteristiche esecutive dei posti auto pubblici, si ritiene debbano essere fornite indicazioni più chiare ed effettivamente attuabili sulla loro collocazione ed in riferimento alle dotazioni di verde. Ad esempio, dovrebbe essere chiarito che dovrebbero essere posizionati di norma sul fronte strada e resi accessibili, ed inoltre ogni quanti posti auto debba essere inserita l'alberatura, riconsiderando poi l'esecuzione alternativa obbligatoria di ombreggiatura mediante "verde rampicante", in quanto difficilmente praticabile e manutentabile su spazi pubblici.

In merito alla possibilità del ricorso alla monetizzazione, si richiede di valutare effettivamente l'opportunità di ricorrere alla integrale. Si aggiunga che la quantificazione ed i criteri per monetizzazione delle dotazioni territoriali, sono subordinati alle disposizioni stabilite dalla disciplina urbanistica commerciale regionale (DCR 1253/1999 e s.m.i.).

**Controdeduzione:**

Il PUG fa riferimento alle dimensioni dei parcheggi indicate dal CdS. Relativamente alla richiesta di "indicazioni più chiare ed effettivamente attuabili sulla loro collocazione ed in riferimento alle dotazioni di verde", sorvolando sul pregiudizio circa la possibilità che quanto previsto sia effettivamente attuabile, il che dipende evidentemente dalla mancata considerazione dei moltissimi esempi già attuati nelle molte situazioni virtuose realizzate anche in Italia e non solo all'estero, ormai anche molto diffuse e peraltro pubblicate, si precisa che le indicazioni relative ai parcheggi potranno trovare declinazione nel Regolamento Edilizio, ancorché non in modo univoco, ritenendo che non debbano esservi delle soluzioni precostituite ma che sia il progetto, assumendo le finalità del PUG (e della LR 24/2017), a ricercare le soluzioni più idonee, ritenendo che non sempre la soluzione migliore sia, ad esempio, quella indicata dall'osservante, di posizionarli sul fronte strada, né che si debbano escludere soluzioni alternative alle alberature, quali l'ombreggiatura "verde rampicante".

In merito alla possibilità del ricorso alla monetizzazione, si precisa che la monetizzazione integrale è già prevista, avendo solo precisato che può essere fatta anche in parte (e quindi evidentemente anche per il totale). Non si ritiene di dover richiamare la disciplina urbanistica commerciale regionale (DCR 1253/1999 e s.m.i.), la cui efficacia non dipende certo dal fatto che venga richiamata dalla Disciplina. Né la Disciplina è tenuta a richiamare le molte altre normative vigenti, che pure sono e restano efficaci fino ad una loro revisione.

**ESITO: RESPINTA**

**96) Osservazione:**

In merito alla scelta di prevedere uno standard unico per tutta la gamma di usi urbani ammessi nel tessuto in esame, si ritiene che non sia praticabile in ragione di usi complementari troppo diversi dalla residenza, per i quali la stessa disciplina regionale riserva quantità differenziate. Si propone dunque di introdurre un abaco a carattere generale, da

valersi per i diversi Ambiti che caratterizzano il territorio comunale, in cui vengano stabiliti gli standard urbanistici correlati ad almeno alle categorie funzionali d'uso, così come definite dalla LR 15/2013

**Controdeduzione:**

La scelta di prevedere uno standard unico è coerente con la LR 24/2017 in base alle quali i tessuti urbani non sono più articolati come nella pianificazione previgente se non nelle due categorie fondamentali del “prevalentemente residenziale” e del “prevalentemente produttivo/commerciale/terziario”. Si esclude quindi la possibilità di introdurre un abaco.

**ESITO: RESPINTA**

**97) Osservazione:**

Pp (parcheggi pertinenziali): valgono le stesse considerazioni ed osservazioni fatte per i PU.

**Controdeduzione:**

Si vedano le controdeduzioni alle osservazioni relative ai parcheggi di urbanizzazione.

**ESITO: NC**

**98) Osservazione:**

Inoltre, si osserva che non ricorre più l'obbligo di reperire un posto auto in forma di autorimessa, ammettendo posti auto coperti, o nell'impossibilità di realizzarli, semplicemente posti auto esterni. Si ritiene che al contrario, specie per interventi di NC, AM, REC e comunque nel caso di realizzazione di nuovi alloggi, si debba prevedere almeno un posto auto per alloggio in forma di autorimessa ed un posto auto esterno pertinenziale.

**Controdeduzione:**

Dato per assodato che debbano essere ricavati i parcheggi indicati, così come il PUG prevede, non vi è l'obbligo normativo di realizzarli al coperto ed il piano può ritenere opportuno che i posti auto siano da realizzare, in via principale al coperto e in via sussidiaria all'aperto.

La Disciplina indica infatti quanti parcheggi di pertinenza sono previsti. L'indicazione è a realizzarli al coperto ma la norma prende in considerazione la possibilità che vi siano difficoltà a realizzarli all'interno dell'edificio prevedendo, in questo caso che debbano comunque essere ricavati all'esterno, nell'area di pertinenza.

**ESITO: RESPINTA**

**99) Osservazione:**

Per tenere conto di eventuali esigenze abitative legate ad edifici uni-bifamigliari preesistenti alla data di adozione del PUG, si propone, in analogia a quanto attualmente previsto dalla NTA di PRG, di ammettere la conversione dei posti auto in forma di autorimessa, purchè sia possibile ricavare nelle aree esterne gli equivalenti posti auto.

**Controdeduzione:**

In coerenza con quanto previsto dalla Disciplina, si conferma la possibilità di realizzare il posto auto pertinenziale nell'area di pertinenza.

**ESITO: ACCOLTA**

**100) Osservazione:**

Si aggiunge inoltre che, alla luce della prima bozza di Regolamento edilizio comunale, fornita dal progettista, si rileva una netta discrasia fra l'identificazione dei parcheggi pertinenziali e di urbanizzazione previsti dalla Disciplina del PUG. Si propone un allineamento delle previsioni e delle definizioni

**Controdeduzione:**

La Bozza di Regolamento Edilizio ha un solo articolo (in base all'indice predefinito a livello nazionale, che riguarda le “Aree per parcheggio”, né peraltro si può fare diversamente, considerata l'obbligatorietà dell'articolato sulla base del modello imposto a livello nazionale, non modificabile).

Con riferimento alla discrasia rilevabile che riguarda le Sigle utilizzate per identificare i tre diversi tipi di parcheggio:

- parcheggi pertinenziali, che il RE chiama P1 mentre il PUG li identifica con la sigla Pp,
- parcheggi pubblici di urbanizzazione, che il RE chiama P2 mentre il PUG li identifica con la sigla Pu
- parcheggi P3, che il RE chiama P3 e che sono parcheggi privati di uso pubblico, una categoria che può essere prevista nell'ambito dei progetti, in base ad Accordi operativi, ma di cui il PUG non prescrive un quantitativo predefinito perché saranno eventualmente gli Accordi Operativi a disciplinarli in convenzione

si provvederà a modificare il Regolamento edilizio (attualmente in bozza) che verrà approvato in parallelo al PUG, nel modo seguente:

- identificando i parcheggi P1 (pertinenza) con la sigla Pu,
- identificando i parcheggi P2 (urbanizzazione) con la sigla Pp,
- identificando i parcheggi P3 con la sigla Ppp.

**ESITO: ACCOLTA**

### 101) Osservazione:

Prescrizioni particolari:

come già evidenziato nelle osservazioni di cui all'art. 8 della Disciplina, la strategia prevede un ampio intervento di desigillazione di spazi di sosta pubblici attualmente privi di alberature nella zona produttiva di Nonantola (ambito di rigenerazione 4). La norma prevede un meccanismo di contributo di sostenibilità ambientale aggiuntivo, senza precisare a quali interventi edilizi si debba applicare. Si osserva infatti che la norma in questione fa riferimento al "rilascio del Permesso di costruire: si chiede di confermare se l'intento è quello di assoggettare al contributo aggiuntivo esclusivamente gli interventi di nuova costruzione (NC), di ampliamento (AM) e di ristrutturazione urbanistica (RU), oppure se si debba applicare a tutti gli interventi assoggettati al pagamento del contributo di costruzione. Vengono poi fornite indicazioni sui contenuti che dovrà prevedere un apposito atto di Giunta (da verificare la competenza dell'organo di governo locale) finalizzato alla quantificazione del contributo di sostenibilità ambientale.

Una siffatta ipotesi procedurale dovrebbe trovare fondamento giuridico nelle norme contenute ai punti 1.5.6 e 1.5.7 della D.A.L n° 186/2018, così come recepita con atto del Consiglio comunale, in base alle quali dovrebbe essere prevista una specifica convenzione di accompagnamento al titolo abilitativo edilizio. Si prevede poi un meccanismo di utilizzo delle risorse incamerate nel bilancio comunale entro 5 anni dal loro versamento, pena la possibilità di restituzione al privato delle somme versate e non impegnate. Valutato che nella prassi attuativa dei procedimenti amministrativi afferenti l'abilitazione degli interventi edilizi, una siffatta procedura risulterebbe di forte aggravio sui tempi di conclusione ed in termini economici a carico del privato, si ritiene opportuno valutare una soluzione alternativa che, garantendo lo stesso obiettivo e risultato, possa risultare più snella e rapida.

Si propone dunque la semplificazione della procedura ipotizzando un aumento del contributo di costruzione generalizzato (vedasi Delibera Assemblea Legislativa n. 186/2018 che ammette un incremento fino al 15% dei valori base regionale), stabilendo che una determinata quota, associata ai soli interventi per i quali è prevista la corresponsione del contributo di costruzione, debba essere vincolata al bilancio e destinata alle azioni previste da questa strategia, evitando in tal modo il convenzionamento.

#### Controdeduzione:

Si rammenta innanzitutto come la ratio della norma poggi sull'oggettiva individuazione di una criticità territoriale inesplorata dalla cultura urbanistica passata, vale a dire la mitigazione degli effetti del cambiamento climatico, in particolare il fenomeno noto come "isola di calore"; lo studio appositamente commissionato ha rilevato come questa raggiunga picchi assolutamente preoccupanti presso la zona industriale e ciò a causa dell'assenza di equipaggiamento verde e della diffusa impermeabilizzazione dei suoli.

La norma osservata è tesa a trovare una soluzione, innovativa quanto ambiziosa, alla criticità evidenziata.

Tutto ciò premesso si controdeduce quanto segue:

- la norma poggia sul principio che vuole che gli interventi di trasformazione del territorio contribuiscano alla soluzione di quei problemi che le trasformazioni del territorio stesso hanno cagionato; la norma, ma si vorrebbe ricordare tutto il piano, considera il territorio nella sua unitarietà, e difatti le criticità evidenziate sono ben lungi dall'esaurire i loro effetti nell'angusto contorno di un lotto, o di un comparto o di una qualche zona; tale unitarietà consente di ipotizzare soluzioni che vedano legati fra di loro differenti tessuti urbani, poiché in ultima analisi tutti legati ed appartenenti al medesimo territorio, tutti causa delle criticità e tutti possibile soluzione: *simul stabunt simul cadent*;
- il meccanismo proposto dalla DAL citata sul contributo di costruzione, astrattamente utilizzabile per il tema qui in esame, pare però non espressamente vocato per la criticità evidenziata; non si esclude aprioristicamente il suo utilizzo, ma si ritiene che la peculiarità del contributo straordinario lo renda maggiormente adatto;
- si conferma la competenza della Giunta per dettare l'importo del contributo ai sensi dell'art. 4, co. 1, lett. d) del d.lgs. 165/2001, nonché del fondamentale art. 48 del d.lgs. 267/2000;
- ritenendo che, pur nell'impegno profuso nell'atto di redigere tale norma, possano emergere nel momento in cui si disegni la concreta attuazione, od anche successivamente a questa, minute e puntuali esigenze, si ritiene di arricchire la riserva di delibera giuntale, di cui all'art. 61, co. 5, con la formulazione che segue: "L'importo del contributo di sostenibilità ambientale, nonché le sue concrete modalità attuative, ad integrazione di quanto qui disposto, è stabilito dal Comune con apposita delibera della Giunta comunale e viene aggiornato periodicamente."

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

### 102) Osservazione

Si osserva che la disciplina non prevede un numero massimo di alloggi realizzabili. Si ritiene che questo parametro urbanistico debba essere reintrodotta, parimenti ad una dimensione minima dell'alloggio, allo scopo di garantire un comfort abitativo adeguato ed impedire interventi fortemente speculativi, specie in contesti urbani molto saturi. Il

numero degli alloggi dovrebbe essere riferito al volume lordo ricavabile per ciascun intervento e garantire una dimensione minima degli alloggi (si suggerisce mq 55 di SU).

**Controdeduzione:**

La situazione dei contesti urbani molto saturi è il prodotto della pianificazione previgente che non pare quindi aver arginato il problema, con norme che contingentano il numero degli alloggi o la loro dimensione che si propone ora di reintrodurre. La Legge regionale non impone di disciplinare in tal senso e non si ritiene che vi sia alcuna ragione di contingentare il numero degli alloggi né la loro dimensione, In una situazione di fluidità dei possibili occupanti come quella sia presente che prefigurabile per il futuro, non si ritiene di contingentare né la dimensione minima degli alloggi (in base a cosa i 55 mq suggeriti dall'osservante sarebbero meglio di 50 mq o di 60 mq) né il numero degli alloggi.

**ESITO: RESPINTA**

**Art. 62 Tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali/terziari**

**103) Osservazione:**

Al comma 2, si limita l'intervento di ampliamento AM, condizionandolo al contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento, in termini energetici e sismici, con grande aggravio di costi a carico del privato e con il rischio che l'intervento sia pertanto precluso. Questa norma teorica risulterebbe difficilmente applicabile. Sarebbe auspicabile al contrario una graduazione della sua applicazione, distinguendo i casi di ampliamento entro sagoma e fuori sagoma (in sopraelevazione o con nuova area sedime), facendo riferimento alla normativa tecnica di settore che impone l'applicazione integrale degli adeguamenti.

**Controdeduzione:**

La proposta di una graduazione della attuazione della norma che condiziona gli interventi al contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento, in termini energetici e sismici, è ormai non più accettabile, in considerazione della situazione del patrimonio edilizio esistente, frutto proprio di un atteggiamento che ha continuato a spostare il problema più avanti. Ritenendo che la situazione del clima sia ormai giunta al suo limite, non si può dare un'ennesima proroga all'esigenza di adeguare il patrimonio edilizio esistente. Si conferma quindi quanto previsto dalla Disciplina.

**ESITO: RESPINTA**

**104) Osservazione:**

In riferimento agli usi residenziali già insediati e non connessi con le attività produttive, sarebbe preferibile escludere l'ammissibilità degli interventi di ristrutturazione ed conservativa, poiché per interventi eccedenti la MO e MS non risulterebbe possibile incidere efficacemente sulla eventuale delocalizzazione in aree più vocate.

**Controdeduzione:**

La Disciplina già prevede che *“Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (REC) se non con cambio d'uso verso gli usi della tabella che segue.”* Si ritiene che per gli edifici esistenti ove siano già insediati usi residenziali, non sia possibile escludere la ristrutturazione edilizia conservativa (RE).

**ESITO: RESPINTA**

**105) Osservazione:**

Per le NC si indica la possibilità di insediare gli usi urbani, ma poi subordinandoli ad una verifica di compatibilità con il contesto, non ben chiara nelle modalità e finalità, si propone di ammettere tutta la gamma di usi urbani già valutati compatibili.

A tal riguardo si segnala che fra gli usi urbani ammessi vi è la previsione dell'insediamento di medio piccole strutture commerciali alimentari e non (SV> mq 250 e sa mq 1500 e), così come quelle di rango Medio grande (SV> mq 1501 es a 2500 mq- anche se poi viene fatto un rinvio alle pianificazioni di competenza provinciale e regionale): si ritiene che questa previsione sia da sottoporre ad una preventiva ed attenta valutazione di compatibilità ambientale e territoriale da parte del PUG stesso (come esplicitato i numerosi pronunciamenti da parte dei competenti servizi regionali), anche in ragione delle importanti dotazioni e requisiti richiesti dalla disciplina urbanistica commerciale regionale.

**Controdeduzione:**

Relativamente alla prima considerazione, poiché i tessuti urbani prevalentemente produttivi/commerciali e terziari corrispondono ad un ambito di grandi dimensioni in cui una buona parte del tessuto confina con lotti in cui sono insediate attività produttive mentre sul perimetro dell'ambito i lotti che ospitano le attività produttive (e che potrebbero ospitare interventi di nuova costruzione, anche solo in termini di ampliamento, che è pur sempre una nuova costruzione), confinano a volte con il territorio rurale ma anche con tessuti urbani prevalentemente residenziali, è richiesta una verifica di compatibilità degli usi previsti con il contesto. La richiesta è pertinente e non si comprendono le perplessità circa il disposto normativo, considerato che per le attività produttive, artigianali e commerciali è richiesto lo studio acustico. Si conferma quindi quanto disciplinato.

Relativamente alla perplessità di ammettere, nei tessuti urbani prevalentemente produttivi, commerciali/terziari, si ritiene di confermare le medio piccole strutture di vendita commerciali alimentari e non (SV > mq 250 e sa mq 1500 considerando che l'area produttiva di Nonantola possa ospitare strutture di questo tipo senza impermeabilizzare nuovo suolo, anche in relazione alla consistente presenza di edifici di grandi dimensioni e di parcheggi. Con riferimento alle medio-grandi strutture commerciali alimentari e non (SV compresa fra 1.501 mq e 2.500 mq), la Disciplina le ha condizionate alla loro ammissibilità in base alla pianificazione di settore provinciale e regionale (anche futura, in considerazione della validità di lungo periodo del PUG). Si ritiene tuttavia che tale uso possa essere eliminato dalla tabella, considerando che, qualora intervenga una pianificazione sovraordinata che preveda l'ammissibilità di strutture di questo genere, a Nonantola, la loro realizzazione possa trovare attuazione mediante un AO. Si provvede quindi ad eliminare la stringa relativa all'uso U.5.2 dalla tabella riportata al comma 3 dell'art. 62.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**106) Osservazione:**

Valgono le stesse considerazioni fatte per i parametri edilizio-urbanistici di cui all'art. 61 e per il contributo aggiuntivo di sostenibilità ambientale. Si aggiunga che la quantificazione ed i criteri per monetizzazione delle dotazioni territoriali, sono subordinati alle disposizioni stabilite dalla disciplina urbanistica commerciale regionale (DCR 1253/1999 e s.m.i.).

**Controdeduzione:**

Si vedano le controdeduzioni alle osservazioni richiamate.

**ESITO: NC**

**107) Osservazione:**

Non rilevando alcuna previsione di carattere residenziale, valutata la generale necessità di spazi destinati all'alloggio di personale o di custodia, si propone di considerare l'ammissibilità di uno/due alloggi di custodia in rapporto alla dimensione dell'attività economica insediata costituente autonoma entità, con limiti dimensionali compatibili con il contesto.

**Controdeduzione:**

Premesso che il PUG non introduce previsioni di carattere residenziale in perfetta coerenza con il dettato della LR 24/2017, l'osservante propone una fattispecie contestata già da molti anni dagli enti preposti alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica. Non si coglie peraltro quale possa essere un "limite dimensionale compatibile con il contesto". Si esclude quindi la possibilità di insediare alloggi per il personale o altri soggetti e si auspica la riconversione funzionale anche di quelli esistenti.

**ESITO: RESPINTA**

**108) Osservazione:**

Prescrizioni particolari: come già evidenziato nelle osservazioni di cui all'art. 8 della Disciplina, la strategia prevede un ampio intervento di desigillazione di spazi di sosta pubblici attualmente privi di alberature nella zona produttiva di Nonantola (ambito di rigenerazione 4). La norma prevede un meccanismo di contributo di sostenibilità ambientale aggiuntivo, senza precisare a quali interventi edilizi si debba applicare. Si osserva infatti che la norma in questione fa riferimento al "rilascio del Permesso di costruire": si chiede di confermare se l'intento è quello di assoggettare al contributo aggiuntivo esclusivamente gli interventi di nuova costruzione (NC), di ampliamento (AM) e di ristrutturazione urbanistica (RU), oppure se si debba applicare a tutti gli interventi assoggettati al pagamento del contributo di costruzione.

Vengono poi fornite indicazioni sui contenuti che dovrà prevedere un apposito atto di Giunta (da verificare la competenza dell'organo di governo locale) finalizzato alla quantificazione del contributo di sostenibilità ambientale. Una siffatta ipotesi procedurale dovrebbe trovare fondamento giuridico nelle norme contenute al punti 1.5.6 e 1.5.7 della DAL n.186/2018, così come recepita con atto del Consiglio comunale, in base alle quali dovrebbe essere prevista una specifica convenzione di accompagnamento al titolo abilitativo edilizio.

Si prevede poi un meccanismo di utilizzo delle risorse incamerate nel bilancio comunale entro 5 anni dal loro versamento, pena la possibilità di restituzione al privato delle somme versate e non impegnate. Valutato che nella prassi attuativa dei procedimenti amministrativi afferenti l'abilitazione degli interventi edilizi, una siffatta procedura risulterebbe di forte aggravio sui tempi di conclusione ed in termini economici a carico del privato, si ritiene opportuno valutare una soluzione alternativa che, garantendo lo stesso obiettivo e risultato, possa risultare più snella e rapida. Si propone dunque la semplificazione della procedura ipotizzando un aumento del contributo di costruzione (vedasi Delibera Assemblea legislativa n. 186/2018 che ammette un incremento fino al 15% dei valori base regionale) generalizzato, stabilendo che una determinata quota, associata ai soli interventi per i quali è prevista la corresponsione del contributo di costruzione, debba essere vincolata a bilancio e destinata alle azioni previste da questa strategia, evitando in tal modo il convenzionamento.

**Controdeduzione:**

Si veda la controdeduzione agli analoghi punti osservati riferiti all'art. 61 (cfr. punto 101).

**ESITO: NC**

**Art. 63 Localizzazioni puntuali di attività produttive/commerciali/terziarie****109) Osservazione:**

Al comma 2: si limita l'intervento di ampliamento AM, condizionandolo al contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento, in termini energetici e sismici, con grande aggravio di costi a carico del privato e con il rischio che l'intervento sia pertanto precluso. Questa norma teorica risulterebbe difficilmente applicabile, anche in ragione della presenza di diverse proprietà coinvolte e non interessate tuttavia dalle possibilità di ampliamento (porzioni non residenziali). Sarebbe auspicabile al contrario una graduazione della sua applicazione, distinguendo i casi di ampliamento entro sagoma e fuori sagoma (in sopraelevazione o con nuova area sedime), facendo riferimento alla normativa tecnica di settore che impone l'applicazione integrale degli adeguamenti.

**Controdeduzione:**

La proposta di una graduazione della attuazione della norma che condiziona gli interventi al contestuale miglioramento ed efficientamento sia dell'edificio esistente che della parte in ampliamento, in termini energetici e sismici, è ormai non più accettabile, in considerazione della situazione del patrimonio edilizio esistente, frutto proprio di un atteggiamento che ha continuato a spostare il problema *più avanti*. Ritenendo che la situazione del clima sia ormai giunta al suo limite, non si può dare un'ennesima proroga all'esigenza di adeguare il patrimonio edilizio esistente. Si conferma quindi quanto previsto dalla Disciplina.

**ESITO: RESPINTA**

**110) Osservazione:**

Al comma 3, in riferimento agli usi produttivi già insediati, sarebbe preferibile escludere l'ammissibilità degli interventi di ristrutturazione ed., poiché per interventi eccedenti la MO e MS non risulterebbe possibile incidere sulla eventuale delocalizzazione in aree più vocate.

**Controdeduzione:**

Si provvede a modificare l'art. 63 al fine di distinguere la disciplina nei casi in cui l'edificio ospiti attività produttive o commerciali/terziarie.

**ESITO: ACCOLTA**

**111) Osservazione:**

Parametri edilizio-urbanistici:

Nel rapporto di copertura riferito agli edifici con sole funzioni non residenziali, si ritiene debba essere corretta la previsione che stabilisce il valore da rispettare, cambiando il valore da "non inferiore" a "non superiore", risultando infatti vietato l'ampliamento.

**Controdeduzione:**

Il rapporto di copertura è espresso in percentuale. In tutti i casi in cui si interviene definendo una sagoma diversa da quella esistente, la percentuale indicata come valore massimo non può essere superata. Si concorda che nel caso della RE, dove il fabbricato non subisce modifiche planimetriche, la percentuale di copertura rispetto alla SF non può essere superiore all'esistente, mentre, per errore, la norma utilizza l'aggettivo "inferiore" che deve quindi essere sostituito con "superiore". La norma riporta, per errore, l'ampliamento nella fattispecie che fa riferimento all'Rc esistente, mentre tale intervento (l'ampliamento), deve essere considerato assieme alla NC e al REC dove è obbligatorio rispettare o ridurre la percentuale del Rc che può raggiungere, al massimo, il 30% della SF. Si provvede a correggere il refuso nei casi in cui ricorre.

**ESITO: ACCOLTA**

**112) Osservazione:**

Commi 4 e 5, si rinvia alle osservazioni già espresse in riferimento agli stessi temi contenuti negli artt. 61 e 62.

**Controdeduzione:**

Si vedano le controdeduzioni alle osservazioni richiamate.

**ESITO: NC**

#### **Art. 64 Ambiti residenziali in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi vigenti**

##### **113) Osservazione:**

Valgono le stesse considerazioni fatte per l'art. 8 (Strategie per la rigenerazione urbana) in precedenza, per quanto riguarda i commi 1 e 2.

##### **Controdeduzione:**

Si vedano le controdeduzioni alle osservazioni richiamate.

**ESITO: NC**

##### **114) Osservazione:**

Al comma 3, le prescrizioni particolareggiate inerenti la salvaguardia dal rischio idraulico, potranno essere rese applicabili indipendentemente dal nuovo riconvenzionamento.

##### **Controdeduzione:**

Le prescrizioni particolari di cui al comma 3 costituiscono prescrizioni idrauliche dettate per superiori esigenze di sicurezza pubblica e di tutela dei beni della vita e del patrimonio e sono immediatamente cogenti, dal momento in cui viene imposta la salvaguardia del PUG, per ogni intervento edilizio ed urbanistico, a prescindere dal fatto che la convenzione venga o meno modificata.

**ESITO: ACCOLTA**

#### **Art. 65 Ambiti produttivi in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici attuativi vigenti**

##### **115) Osservazione:**

Per i commi 2 e 3, si rinvia a quanto già espresso nella osservazione relativa al comma 2 dell'art. 64 precedente.

##### **Controdeduzione:**

Si vedano le controdeduzioni alle osservazioni richiamate.

**ESITO: NC**

##### **116) Osservazione:**

Si sottolinea che la norma introduce, in casi Piani attuativi decaduti, una nuova misura che comporterebbe la cessione gratuita a favore del Comune di spazi destinati ad iniziative di promozione, in particolare per l'imprenditoria giovanile, e start-up. Valgono per esse le stesse considerazioni ed osservazioni espresse per la misura prevista nei casi di tessuti prevalentemente residenziali, con cessione di quote di alloggi destinati all'ERP

##### **Controdeduzione:**

Si vedano le controdeduzioni alle osservazioni richiamate.

**ESITO: NC**

#### **Art. 66 Ambiti residenziali con strumenti urbanistico attuativo scaduto**

##### **117) Osservazione:**

Al comma 2, si ritiene inoltre che si debba chiarire con quali meccanismi potranno essere attuati accordi pubblico-privati per la realizzazione di ERP in comparti con convenzione scaduta. In considerazione delle difficoltà attuative, specie nei comparti di modeste dimensioni o con limitata capacità edificatoria residuale, non in grado di consentire la reale cessione di alloggi di dimensioni sufficienti a soddisfare le esigenze di ERP in ragione anche della sostenibilità dell'intervento ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, si propone di introdurre, in alternativa alla cessione di alloggi, il pagamento di contributo economico compensativo, da destinare a tale obiettivo.

##### **Controdeduzione:**

Premesso che non si tratta di "meccanismi" ma di strumenti espressamente previsti dalla LR 24/2017, come espressamente previsto nella Disciplina, si tratta, in particolare, di:

- Accordi Operativi (AO), nel caso in cui gli attuatori del comparto condividano la Strategia del PUG e diano quindi attuazione alla medesima,
- Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), nel caso in cui non si addivenga ad un accordo con i proprietari delle previsioni insediative scadute che il PUG intende ripianificare, come previsto dalla legislazione vigente.

Il PUG del Comune di Nonantola, alla luce del proprio Quadro Conoscitivo che ha registrato una carenza di alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) ha proposto un'azione specifica rivolta a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti.

La strategia relativa ai comparti con strumento urbanistico scaduto è stata oggetto di piena condivisione con la Giunta Comunale, come più volte dichiarato, anche pubblicamente (vedi Relazione del Sindaco in occasione dell'Assemblea pubblica del 11.09.2023).



Si sottolinea peraltro come vi sia un'enorme differenza fra il risultato di avere alloggi realizzati e ceduti e messi quindi a disposizione delle fasce più fragili della popolazione ed il risultato, ormai stantio, di incamerare un contributo economico che molto difficilmente si tradurrebbe in alloggi che affrontino concretamente e subitaneamente le carenze di alloggi ERP del Comune di Nonantola. Si potrà fare ricorso ad un contributo economico solo in casi marginali, ad esempio quando la dimensione dell'alloggio ottenibile sia inferiore ad una metratura consona alla funzione.

Si ricorda peraltro che si tratta di una scelta politica, che sostiene la proposta progettuale del PUG.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Art. 70 Trasferimento diritti edificatori**

##### **118) Osservazione:**

Al comma 1, si osserva che nell'elenco delle previsioni urbanistiche previgenti, derivanti da accordi con privati, risulta mancante l'accordo siglato relativo a terreni, in via di Mezzo, identificati catastalmente al Fg 32 mappale 836, 868. Cartograficamente si segnala che la previsione risulta associata ad un ideogramma caratteristico dei Piani attuativi: si richiede la modifica con simbologia corretta.

Si segnala inoltre la presenza di ulteriore accordo con soggetto privato, afferente a terreno identificato catastalmente al fg 43 mappale 385 e 386, si richiede l'inserimento nella disciplina.

##### **Controdeduzione:**

Si deve necessariamente premettere che l'elenco di cui al comma 1 dell'art. 70, trattando di Accordi che il PUG si limita ad assumere, senza entrare nel merito, è stato compilato assumendo i dati identificativi dei singoli Accordi sulla base dei documenti trasmessi dall'Ufficio Tecnico, fra i quali non erano presenti gli accordi richiamati dall'osservante. Al fine di integrare l'elenco di cui al comma 1 dell'art. 70 si provvede ad acquisire la documentazione relativa agli Accordi pregressi e non riportati in elenco e ad implementare l'elenco di cui all'art. 70.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

##### **119) Osservazione:**

Al comma 2, si osserva che la disciplina correlata alle previsioni di cui al comma 1, debba essere integrata con il richiamo delle norme tecniche che regolavano gli interventi nel previgente PRG, fatto salvo il ricorso alle procedure attuative mediante permesso di costruire convenzionato, in sostituzione di quelle originariamente riconducibili a Piani particolareggiati di iniziativa privata, oggi non più attivabili.

##### **Controdeduzione:**

Il richiamo agli Accordi che questa norma fa salvi, a tutela delle aspettative dei privati, deve ovviamente ritenersi alla completa disciplina di questi, quindi anche le previsioni urbanistiche medio tempore vigenti, salva l'integrazione di quelle norme citate dall'articolo poste a presidio di superiori interessi pubblici, quali la vita e la sicurezza, ai quali si ritiene debba accordarsi precedenza.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Art. 71 Ambiti di rigenerazione urbana**

##### **120) Osservazione:**

Valgono le stesse considerazioni fatte per l'art. 8 (Strategie per la rigenerazione urbana) in precedenza, per quanto riguarda i commi 1 e 2.

##### **Controdeduzione:**

Si vedano le controdeduzioni alle osservazioni sopra richiamate.

**ESITO: NC**

##### **121) Osservazione:**

Al comma 3, punto 3, in riferimento all'Ambito di rigenerazione urbana "ex-Stazione ferroviaria", si osserva che nelle more dell'intervento di rigenerazione, è prescritta, per gli interventi eccedenti la MO e MS, la desigillatura anche parziale dei parcheggi esistenti. Si ritiene che interventi di portata limitata non possano consentire di operare efficacemente su aree già cedute all'Amministrazione comunale (si pone anche un tema di legittimazione del soggetto privato ad operare) e peraltro soggette parzialmente a vincolo di tutela indiretta (ex-art.21 del D.Lgs. n° 42/2004). Si richiede di esplicitare pertanto una modalità operativa di intervento realmente attuabile, con una quantificazione delle aree di parcheggio da desigillare in relazione agli interventi parziali proposti dai soggetti privati.

##### **Controdeduzione:**

Poiché l'art. 71 non ha un comma 3, si considera che il riferimento sia al comma 2 punto 3, relativo all'Ambito di rigenerazione urbana "Ex Stazione ferroviaria". A questo proposito si deve ulteriormente premettere che gli Ambiti di

rigenerazione sono stati indicati dal PUG, essendone stata ritenuta prioritaria l'attuazione, ma nulla osta allo sviluppo di altri ambiti di rigenerazione urbana. Gli ambiti di rigenerazione urbana indicati dal PUG non sono stati sviluppati progettualmente nel PUG e dovranno essere oggetto di una progettazione specifica, ai sensi della LR 24/2017 che il PUG suggerisce possa essere affidata ad un Concorso di Architettura con progettazione partecipata, in applicazione dell'art. 17 della LR 24/2017. Le indicazioni del PUG a cui dare attuazione "nelle more dell'intervento di rigenerazione", riguardano interventi edilizi che non siano di mera manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS), nell'ambito dei quali si dovrà ricorrere ad interventi di desealing ricorrendo, ad esempio, a pavimentazioni drenanti per la superficie dei parcheggi esistenti ove questo non sia già stato realizzato, in linea con gli obiettivi e le Strategie del PUG. Le modalità operative sono quindi già dettate dal PUG: la finalità del PUG è attivare l'ambito di rigenerazione attraverso un progetto pubblico o attraverso un concorso di Architettura ma, nelle more del medesimo, si applica la Disciplina relativa ai Tessuti urbani prevalentemente residenziali o produttivi in cui ricadono gli ambiti di rigenerazione, con le eventuali prescrizioni specifiche eventualmente dettate per i singoli ambiti di rigenerazione.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Art. 76 Ambiti urbani in cui incrementare le dotazioni di verde privato**

##### **122) Osservazione:**

Al comma 6, la disciplina vieta l'abbattimento degli alberi, se non per casi determinati da motivi fito-sanitari o di pubblica sicurezza, ovvero per motivazioni disciplinate dal Regolamento del Verde. Si ritiene che, al fine di tener conto di particolari situazioni, correlate anche alla edificabilità potenziale dei singoli lotti, si debba introdurre una precisazione che rinvii i casi di ammissibilità dell'abbattimento anche alle "casistiche" disciplinate dal Regolamento del Verde.

##### **Controdeduzione:**

Premesso che si ritiene necessario rivedere il Regolamento del Verde al fine di coordinarlo con gli Obiettivi e le Strategie del PUG, per evitare interventi distonici che possono andare controcorrente rispetto a quanto previsto dal nuovo strumento urbanistico, il PUG non può, per sua natura, entrare in un merito che è proprio di un Regolamento.

**ESITO: RESPINTA**

##### **123) Osservazione:**

Si ritiene utile inoltre, nelle more dell'adeguamento del Regolamento del Verde, fare salve le procedure e le modalità disciplinate nel vigente Regolamento.

##### **Controdeduzione:**

Il PUG non può fare salvo un Regolamento del Verde che ritiene debba essere modificato. La necessità di tale revisione è riportata anche in una nota all'art. 21 della Disciplina del PUG.

**ESITO: RESPINTA**

#### **Art. 78 Territorio rurale**

##### **124) Osservazione:**

Dall'analisi dell'articolo in esame, emerge un'architettura della norma che non è in grado di fornire i necessari elementi e strumenti per una puntuale attuazione degli obiettivi specifici del PUG riservati al territorio rurale. Emergono infatti lacune in merito alla graduazione degli interventi, correlati anche al livello di tutela degli edifici ed alla loro funzione originaria. Inoltre non risultano chiaramente individuati gli interventi e la gamma completa degli usi funzionali alle attività agricole, rispetto a quelli riservati al recupero del patrimonio edilizio non più funzionale, da destinare ad usi urbani.

Alla luce di ciò, si ritiene necessaria una riformulazione integrale ed organica della disciplina riservata al territorio rurale, impostata preferibilmente secondo la seguente struttura:

distinzione degli interventi correlati all'attività agricola da quelli destinati al recupero verso usi urbani,

##### **Controdeduzione:**

Premesso che anche nell'Osservazione presentata dal redattore del PUG è stato segnalato che è mancata, per errore materiale, una parte dell'articolo dell'art. 78 (e sorvolando sulle considerazioni espresse nell'osservazione, circa la necessità di riformulare integralmente ed organicamente la disciplina del territorio rurale, considerato che si tratta esclusivamente di una parte palesemente solo mancante, nell'ambito di un articolo comunque già strutturato e quindi ben lungi dal dover essere riformulato integralmente), in considerazione dell'articolazione dell'osservazione, si è ritenuto necessario articolare conseguentemente, punto per punto, le considerazioni che portano alla sintesi della controdeduzione.

Per come è formulata l'osservazione, avendo dovuto necessariamente considerare i singoli punti, per rendere comprensibili le motivazioni dell'accoglimento o del non accoglimento dell'osservazione, la controdeduzione è indicata in corrispondenza di ogni singolo punto.

Nel merito:

Nel territorio rurale, per ovvie ragioni, non è ammesso nessun uso "urbano". L'art. 78 distingue chiaramente, più propriamente, gli "interventi correlati all'esercizio dell'attività agricola" e gli "interventi non correlati all'esercizio dell'attività agricola". Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- per ciascuna di queste categorie, individuazione della disciplina degli interventi e degli usi ammessi riservata agli edifici sottoposti a tutela ed a quelli non tutelati, distinguendo gli edifici in base alla loro funzione originaria (abitativa e non; a tal fine si propone di assumere come "funzione abitativa" quella correlata agli edifici che presentano quella destinazione, anche solo parziale); si propone una determinazione del numero degli alloggi di civile abitazione insediabili o delle unità immobiliare destinate ad altri usi urbani, correlati al grado di tutela dell'edificio, alla sua funzione originaria ed alla volumetria lorda,

#### **Controdeduzione:**

La Disciplina per gli edifici soggetti a tutela è già dettata agli art. 51, 52, 53, 54, 55 dove sono considerate anche gli edifici soggetti a tutela nel territorio rurale. Il PUG indica già un numero di alloggi insediabili, diversificando le fattispecie, nel caso si tratti di alloggi per la conduzione agricola o di alloggi civili, con un numero maggiorato per gli edifici soggetti a tutela rispetto a quelli non soggetti a tutela, al fine di compensare i maggiori costi di intervento. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- introduzione dei requisiti oggettivi e soggettivi per la realizzazione degli interventi correlati all'attività agricola, fissando dunque anche le caratteristiche dimensionali della superficie minima di intervento (sup fondiaria dell'unità poderale) e la data assunta a riferimento per le limitazioni all'edificazione, conseguenti a frazionamenti e recuperi degli edifici ad usi non correlati all'attività agricola;

#### **Controdeduzione:**

Il PUG fissa come parametro di riferimento, per gli interventi correlati all'attività agricola, la superficie minima di intervento con riferimento alla data di adozione del PUG. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- disciplina degli interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione correlati al recupero di complessi "incongrui", dettata da una chiara individuazione cartografica del PUG, derivante dall'analisi territoriale ed ambientale dei complessi edilizi presenti nel territorio rurale, conformemente alle previsioni normative contenute nell'art. 36 della L.R. 24/2017.

#### **Controdeduzione:**

Il PUG non identifica complessi "incongrui". Va ricordato che la LR 24/2017 non chiede di identificare genericamente le opere incongrue in base a valutazioni estetiche o di altra natura soggettiva o per dismissione/abbandono, bensì opere che siano incongrue ai sensi della LR 16/2002. Il QC del PUG non ha individuato edifici incongrui, ritenendo che non vi siano situazioni di cui alla LR 16/2002, considerato che la LR 16/2002 è finalizzata a "promuovere il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei luoghi di interesse storico-artistico, il miglioramento della qualità architettonica e il recupero del valore paesaggistico del territorio anche attraverso l'eliminazione delle opere incongrue nel rispetto della legislazione statale vigente in materia di tutela di beni culturali" anche attraverso l'erogazione di contributi regionali. La LR 24/2017 richiama anche l'art. 3-bis del DPR 380/2001 che disciplina la fattispecie di "edifici esistenti non più compatibili con la pianificazione" (fattispecie non presente a Nonantola, considerato che il PUG non esclude la possibilità di recupero dei fabbricati, per nessuna fattispecie di fabbricati, disciplinandoli quindi tutti, ritenendoli tutti compatibili con la pianificazione, proprio in quanto pianificabili).

Poiché il PUG non ha individuato edifici incongrui, non si capisce a quali "complessi incongrui" l'osservante faccia riferimento. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

Per una migliore comprensione delle criticità riscontrate nell'articolo in esame, si segnalano, in modo non esaustivo, i seguenti aspetti:

- si evidenzia che qualsiasi intervento di nuova edificazione di natura agricola è assoggettato a procedura di Accordo operativo (vedasi comma 3) sulla base di PRA (Programma di riconversione ed ammodernamento dell'attività agricola), escludendo a priori indici di edificabilità specifici;

#### **Controdeduzione:**

L'osservazione è correlata al fatto che nell'art. 78 mancava, per errore materiale, come osservato anche dal redattore del PUG, la parte relativa agli interventi diretti, disciplinati con titoli edilizi, che vengono ovviamente previsti nella Disciplina, ai fini dell'adozione del PUG. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- se da un lato può risultare maggiormente rigorosa la verifica della reale esigenza, dall'altra si introducono procedure più complesse e gravose, sia in termini economici (perizia giurata) che di procedimento amministrativo; sarebbe auspicabile optare per due differenti livelli di potenzialità di intervento: uno di base ed un altro più ampio, attraverso appunto il PRA:

**Controdeduzione:**

Relativamente al riferimento alla perizia giurata, l'osservazione del redattore del PUG ha già indicato la necessità di modificare il tipo di perizia, da giurata ad asseverata, in coerenza, per il caso di cui all'art. 78, lettera a) "Prescrizioni per gli interventi correlati all'esercizio dell'attività agricola" con l'"Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)". L'osservazione è condivisibile, e in coerenza con quanto osservato dal redattore del PUG, si provvede a modificare l'indicazione del tipo di perizia da presentare, da giurata ad asseverata.

- si riscontra non essere previsto un riferimento temporale per la identificazione della consistenza fondiaria aziendale (appoderamento), né una definizione di ciò che si debba prendere in considerazione per le verifiche di fattibilità degli interventi; questo dato è importante ai fini delle ricostruzione filologica della consistenza aziendale e per la verifica del frazionamenti successivi, anche in conseguenza di recuperi di edifici ad usi non agricoli; risulta inoltre, a parere dell'ufficio, utile definire i requisiti soggettivi dei beneficiari degli interventi di natura agricola ed una superficie fondiaria minima di intervento per categoria di destinazione d'uso (non dettagliate in modo esaustivo, ricorrendo solamente gli usi A.1, A.2, A.7 e A.11);

**Controdeduzione:**

Premesso che la ricostruzione della consistenza aziendale non è di tipo filologico né si presume che lo sia stata nel trascorso dell'applicazione del PRG di Nonantola, il PUG può stabilire quale sia la data da usare come riferimento certo per considerare la consistenza della superficie fondiaria dell'azienda agricola per valutare se corrisponda al parametro della superficie minima di intervento. Nel caso di specie la data da considerare è la data di adozione del PUG. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- al comma 2, lettera a) si chiede il ricorso alla perizia giurata per il riscontro della potenzialità edificatoria, con grave appesantimento del procedimento e aggravio sui costi per il privato;

**Controdeduzione:**

Come già controdedotto ad un punto precedente, pur trovando singolare che la motivazione della modifica richiesta stia nel fatto che ciò costituire un "*appesantimento del procedimento e aggravio sui costi per il privato*" e non stia invece nel fatto che, come invece richiamato nell'osservazione del redattore del PUG, è la LR 24/2017 a richiedere esplicitamente, per il territorio rurale, una perizia asseverata e non giurata, si conviene di modificare il tipo di perizia, da giurata ad asseverata, in coerenza, per il caso di cui all'art. 78, lettera a) "Prescrizioni per gli interventi correlati all'esercizio dell'attività agricola" con l'"Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)".

- al comma 2, lettera b), non risulta chiara la definizione dei mutamenti di destinazione d'uso correlata ad edifici esistenti nel territorio rurale; appare poi inopportuna l'ipotesi di ammettere interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (RE) nel caso di edifici con usi produttivi non agricoli in territorio rurale, considerato che risulterebbe inefficace l'obiettivo di delocalizzare le attività incongrue presenti,

**Controdeduzione:**

Al comma 2, lettera b, si accoglie la proposta di eliminare la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia (RE) per gli edifici esistenti ove siano già insediate attività produttive non compatibili con il territorio rurale, limitandoli quindi ad interventi manutenzione ordinaria (MO) e di manutenzione straordinaria (MS).

- al comma 2, lettera c), la disciplina ivi prevista sarebbe preferibile spostarla nel paragrafo dedicato agli interventi non correlati con gli usi agricoli, integrandolo con il richiamo ai divieti espressi dalla norma di riferimento regionale (art. 36 LR n. 24/2017);

**Controdeduzione:**

Il punto c) tratta di una fattispecie che, solo ad esito finale, non è correlata all'attività agricola ma dalla quale consegue l'indisponibilità di un manufatto correlato all'attività agricola che viene a mancare alla stessa. Non a caso, nel punto sono precisate le conseguenze per l'azienda agricola. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- al comma 2, lettera d), si introduce un sistema di conservazione dei prodotti agricoli ed attrezzature che presenta particolarità uniche, oltre a non trovare oggettivo riscontro nella normativa regionale richiamata (LR 15/2013- art. 7) ed ovvero, strutture in tela plastificata colore grigio chiaro, in sintonia con il colore del cielo padano; si osserva che la norma citata non consente questo tipo di manufatti in regime di attività libera, essendo di norma assoggettati, se non aventi carattere stagionale, al regime del permesso di costruire;

**Controdeduzione:**

La fattispecie disciplinata è ben nota a coloro che hanno potuto, grazie a queste strutture a tunnel in tela plastificata, ricoverare animali, mezzi e prodotti agricoli, a seguito degli eventi sismici del maggio 2012. Si tratta di strutture sempre più diffuse nel territorio rurale, soggette a CILA, ai sensi dell'art. 7, co. 5, lett. m (come precisato anche nell'osservazione del redattore del PUG). Questa fattispecie, ai fini della pianificazione e in coerenza con la LR

24/2017, ha il vantaggio di non consumare suolo, considerato che non costituisce superficie utile e non si configura come una struttura stabilmente infissa al suolo. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- altri interventi di nuova edificazione, riconducibili ad una gamma di usi non ben identificati, tra cui "serre di tipo industriale" (??), sono subordinati ad Accordi operativi, da realizzare sulla base di un PRA; si osserva che una siffatta procedura produrrebbe un aggravio del procedimento, considerato che il PRA è lo strumento idoneo deputato alla verifica delle reali esigenze di sviluppo delle attività agricole.

**Controdeduzione:**

Le serre di tipo industriale costituiscono una fattispecie di cui al comma 5 lett. l) dell'art. 7 della LR 15/2013 e corrispondono alle "serre stabilmente infisse al suolo, tra cui quelle in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola", realizzabili previa CILA, a differenza delle serre mobili stagionali, (realizzabili senza titolo edilizio abilitativo) di cui alla lett. f) del comma 1 della medesima legge regionale. Al fine di semplificare la Disciplina, considerando che il PRA possa essere uno strumento sufficientemente garantista, l'osservazione del redattore del PUG ha proposto di assoggettare questi interventi a PRA. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

**Interventi non correlati all'esercizio dell'attività agricola:**

- al comma 2, lettera g), si chiedono chiarimenti circa la previsione generica di insediamenti extra-agricoli in territorio rurale, mediante il ricorso ad Accordi operativi;

**Controdeduzione:**

Il PUG può stabilire, ai sensi della LR 24/2017, quali usi ammettere nel territorio rurale, utilizzando lo strumento dell'Accordo Operativo. Il PUG ha considerato che le attrezzature di cui alla lettera g) potrebbero essere richieste nel tempo ma, non essendo possibile prefigurare dove, ha stabilito la modalità che ne consentirà l'attuazione, qualora ritenuto ammissibile in base all'Accordo Operativo al quale è assoggettato. L'Accordo Operativo, al cui esito favorevole seguirà un Permesso di costruire convenzionato, è lo strumento idoneo a valutare la compatibilità dell'intervento proposto con il contesto in cui si chiede di collocarlo. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- al comma 2, lettera h), per edifici con originaria funzione abitativa (occorre dare una definizione chiara) necessita definire gli usi urbani consentiti, coordinando la disciplina con quella contenuta nell'art. 52, comma 8 (non del tutto coerente); appare non pertinente il richiamo all'uso agricolo abitativo A1;

**Controdeduzione:**

Premesso che nel territorio rurale non si possono ammettere usi "urbani", poiché l'osservante torna a ribadire che non condivide l'utilizzo della definizione *funzione abitativa*, si ricorda che è proprio l'art. 36 "Territorio rurale" della LR 24/2017 che si esprime in questo modo, peraltro non equivocabile, ad avviso di chi scrive. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

Quanto al fatto che non appaia pertinente il richiamo all'uso agricolo A1, si conferma che l'uso agricolo A1 è richiamato pertinentemente nella seconda parte del punto h) dove viene prescritto che il recupero ad uso abitativo, sia che si tratti di abitazioni civili (U1) che di abitazioni agricole (A1), è ammesso, ma con un numero massimo di 2 alloggi, aumentabili a 3 solo nel caso di edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale.

- al comma 2, lettera i), occorre chiarire a quale funzione originaria ci si riferisce (abitativa o non?), rivalutando il parametro dimensionale del volume minimo di mc 2400, assunto a riferimento per il recupero di edifici con tipologie risalenti alla tradizione contadina" (occorre fornire una chiara definizione, in assenza della quale non si distinguerebbero rispetto agli edifici sottoposti a tutela dal PUG): circa il rapporto 1 alloggio/600 mc di volume esistente, occorre definire a quale tipologie di volume rapportarsi; la modalità di intervento edilizio riservato (demolizione e ricostruzione) dovrà essere necessariamente riconducibile alla definizione di ristrutturazione edilizia non conservativa, definendo entro quale limite è ammessa la ricollocazione del nuovo sedime (corte agricola originaria?- necessita definizione) e la introduzione di un rapporto minimo SA/SU (es. 30%):

**Controdeduzione:**

Sul tema della *funzione abitativa* si rinvia a quanto già precisato circa il fatto che è proprio la LR 24/2017 ad utilizzare questa definizione. Quanto alla fattispecie introdotta dalla Disciplina relativa ai fabbricati di grandi dimensioni, è bene precisare che la norma è rivolta agli edifici con volumetrie importanti che eccedono i 2.400 mc, a prescindere dal fatto che siano vincolati o meno, solo per ammettere un numero maggiore di alloggi al fine di rendere sostenibile l'intervento sotto il profilo economico, pena l'abbandono e il degrado del fabbricato. La norma infatti ammette genericamente 2 o al massimo 3 alloggi per edificio, in relazione al fatto che l'edificio non sia vincolato o che invece lo sia e si è quindi ritenuto necessario considerare anche la fattispecie di edifici di grandi dimensioni, considerato che nel territorio nonantolano ci sono edifici che presentano queste caratteristiche.

Tutte le altre questioni citate dall'osservante sono disciplinate là dove devono essere disciplinate: negli articoli che trattano degli edifici soggetti a tutela, se quell'edificio è tutelato o nello stesso articolo 78, anche come integrato a

seguito dell'osservazione del redattore del PUG. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- al comma 2, lettera l), si introduce una disciplina specifica riservata a quelle porzioni di territorio edificato con continuità, ma escluso dal TU.

**Controdeduzione:**

Si conferma che la lettera l) del comma 2 riguarda gli "edifici esistenti compresi negli agglomerati residenziali edificati con continuità, entro lotti originariamente pianificati dal PRG ma esterni al Territorio Urbanizzato del PUG". Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- Si osserva un palese errore nella destinazione d'uso U.1, indicata come abitazione rurale: se ne chiede la correzione. Si propone altresì l'introduzione di altre funzioni complementari alla residenza, quali l'artigianato di servizio, il direzionale ed il pubblico esercizio.

**Controdeduzione:**

Si conferma la necessità di correggere il "palese errore" eliminando l'aggettivo "agricola". Quanto alla proposta di ammettere altre funzioni "complementari alla residenza", si esclude tale possibilità trattandosi di agglomerati residenziali edificati con continuità ma esterni al Territorio Urbanizzato del PUG che sono confermati in quanto esistenti ma che non devono assolutamente essere ampliati e tanto meno ospitare funzioni che impatterebbero negativamente con il sistema della mobilità.

- RIE: appare non coerente il valore assegnato con l'ipotesi di intervento di ampliamento AM ( $\geq 2,50$ );

**Controdeduzione:**

Si conferma che il valore del RIE deve essere modificato in coerenza con l'art. 7 della Disciplina, come peraltro osservato anche dal redattore del PUG.

- Ds: appare non conforme alla norma contenuta nel CdS, la distanza di mt. 5,00 da strade extraurbane di tipo F-Fbis in caso di intervento di Ristrutturazione edilizia non conservativa: si propone di rispetto delle fasce di rispetto stradale di cui all'elaborato grafico PUG.TV.9a, 9be9c;

**Controdeduzione:**

Nel punto l) alla voce Ds, si provvede a precisare che in caso di REC la distanza da rispettare è definita dal Codice della Strada in relazione alla classificazione della strada.

- VI: si propone la previsione del mantenimento del valore esistente nel caso di interventi conservativi;

**Controdeduzione:**

Non si coglie il riferimento agli interventi conservativi trattandosi di agglomerati residenziali nell'ambito dei quali possono essere attuati interventi anche di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione per il quale è necessario osservare il parametro della visuale libera. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- H: si osserva che la previsione di 3 piani è riservata al solo intervento di REC: si propone di estenderlo anche all'intervento di tipo AM;

**Controdeduzione:**

Si ritiene accoglibile la proposta estendere la possibilità di realizzare 3 piani anche nei casi di ampliamento (AM) provvedendo ad aggiungere la fattispecie al rigo H

- PU: la disciplina non prevede la quota di standard: si osserva che debba essere prevista per tutti gli interventi che prevedano aumento del carico urbanistico, con possibilità di monetizzazione, definendo nel contempo valori differenziati in relazione agli usi urbani in progetto;

**Controdeduzione:**

Si ritiene accoglibile la proposta di prevedere la quota dei parcheggi di urbanizzazione con possibilità di monetizzazione. Non si ritiene necessario definire valori differenziati in relazione agli usi.

- Pp: si rende necessario prevedere per quali tipologie di intervento debba essere prevista la quota di parcheggi pertinenziali: si propone di applicarla ai soli interventi che prevedano un aumento del carico urbanistico;

**Controdeduzione:**

Il parametro dei parcheggi di pertinenza è previsto esclusivamente per gli alloggi e dipende ovviamente dal numero degli alloggi. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- al comma 3), occorre, nell'ottica di una riorganizzazione dell'intero articolo 78, coordinare le previsioni contenute nel comma, con gli interventi e gli usi agricoli e non, secondo lo schema logico indicato in premessa,

**Controdeduzione:**

L'art. 78 non deve essere oggetto di riorganizzazione ma deve solo essere integrato con la parte che, per errore materiale, non era stata riportata nel testo.

- per edifici esistenti non tutelati, risulta non praticabile l'intervento di ampliamento, considerato che si qualifica sempre come NC e non è quindi non realizzabile senza Accordo operativo di natura agronomica (risolvere il contrasto normativo).

**Controdeduzione:**

Il fine della norma è consentire l'accorpamento di capacità edificatorie risultanti dalla demolizione di piccoli edifici accessori, come del resto previsto dallo stesso 36 della LUR; è tale norma ad attribuire la facoltà in parola, pertanto non si coglie a quale fonte sarebbe da imputare il divieto citato.

- Non appare oltre modo percorribile per soggetti non in possesso di requisiti soggettivi IAP; in caso contrario gli edifici non tutelati destinati ad usi diversi da quelli agricoli risulterebbero ampliabili senza limitazioni alcune; appare più equilibrato e coerente con le esigenze abitative, prevedere un intervento una-tantum che ammetta l'ampliamento fino al 20% della SU abitativa, per gli edifici unifamigliari di modeste dimensioni;

**Controdeduzione:**

La norma osservata attribuisce la facoltà di accorpamento della capacità edificatorie risultanti dalla demolizione di piccoli edifici accessori e risulta applicabile a tutti i manufatti che presentino tali caratteristiche, a prescindere dal requisito soggettivo IAP.

- per il riconoscimento di "edifici incongrui", appare più percorribile l'ipotesi di una loro identificazione ideogrammatica puntuale da parte del PUG, piuttosto che un rinvio alla decisione "discrezionale" dell'Ufficio di Piano; tale impostazione risulta conforme a quanto previsto all'art. 36, comma 4 della L.R. n. 24/2017; in generale la disciplina relativa agli edifici incongrui/non più funzionali appare comunque non organica;

**Controdeduzione:**

Il PUG non identifica complessi "incongrui". Va ricordato che la LR 24/2017 non chiede di identificare genericamente le opere incongrue in base a valutazioni estetiche o di altra natura soggettiva o per dismissione/abbandono, bensì opere che siano incongrue ai sensi della LR 16/2002. Il QC del PUG non ha individuato edifici incongrui, ritenendo che non vi siano situazioni di cui alla LR 16/2002, considerato che la LR 16/2002 è finalizzata a "promuovere il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei luoghi di interesse storico-artistico, il miglioramento della qualità architettonica e il recupero del valore paesaggistico del territorio anche attraverso l'eliminazione delle opere incongrue nel rispetto della legislazione statale vigente in materia di tutela di beni culturali" anche attraverso l'erogazione di contributi regionali. La LR 24/2017 richiama anche l'art. 3-bis del DPR 380/2001 che disciplina la fattispecie di "edifici esistenti non più compatibili con la pianificazione" (fattispecie non presente a Nonantola, considerato che il PUG non esclude la possibilità di recupero dei fabbricati, per nessuna fattispecie di fabbricati, disciplinandoli quindi tutti, ritenendoli tutti compatibili con la pianificazione, proprio in quanto pianificabili).

Poiché il PUG non ha individuato edifici incongrui, non si capisce a quale "disciplina relativa agli edifici incongrui" l'osservante faccia riferimento.

- in merito alla possibilità di realizzare nel TR impianti per la produzione di energia da FER (anche al suolo), oltre che di quelli a biomassa, si osserva la necessità di esplicitare i casi ammessi, coerentemente con le norme nazionale e regionali in materia, introducendo l'eventuale uso urbano correlato (U.32); al tal riguardo si propone il richiamo alle possibilità di intervento previste alla DAL n. 125/2023.

**Controdeduzione:**

L'art. 78 non ha ritenuto di disciplinare la materia, del resto già dettagliatamente normata da fonti sovraordinate, le quali hanno registrato numerose modifiche negli anni recenti.

- Al comma 4, circa gli obblighi di dotare il territorio rurale di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, appare fortemente penalizzante l'applicazione del principio di invarianza idraulica ad insediamenti agricoli, in considerazione del contesto fortemente permeabile, specie per piccoli interventi di NC o AM; appare più ragionevole applicarlo nel caso di insediamenti rilevanti di nuova realizzazione; si propone l'introduzione di una soglia dimensionale per l'applicazione del principio.

**Controdeduzione:**

La norma introdotta risponde a quanto richiesto dal Consorzio di Bonifica di Burana, Ente Gestore del reticolo di scolo del territorio comunale titolato a valutare la necessità di laminazione delle portate in scarico, che nel proprio contributo, inviato all'Ufficio Osservante in data 23.09.2021, richiede che "ogni intervento che comporti modifiche allo stato di fatto, con differenze delle aree impermeabili, siano esse in difetto o in eccesso, in caso di mancata laminazione occorrerà l'adeguamento alla superficie complessiva riferita al nuovo stato di progetto". Nel contributo espresso non pare essere fissata nessuna soglia dimensionale per le trasformazioni (cfr. parere dell'Osservante: piccoli interventi di NC o AM), ma richiesto che ogni trasformazione del territorio, quindi anche quelle in territorio rurale, che modifichi in eccesso o in difetto la superficie permeabile, in caso di mancata preesistente laminazione (quindi secondo richiesta dell'Ente Gestore anche interventi di AM e RE con DR nel caso in cui già non laminino le portate meteoriche), debba essere assoggettato all'applicazione del principio d'invarianza idraulica attraverso la laminazione delle portate meteoriche.

Più in generale si richiama l'attenzione alla necessità di introdurre una disciplina che riguardi:

- l'obbligo della sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo (registrato e trascritto) circa il vincolo di inedificabilità dell'unità poderale agricola a cui risultavano asserviti, in conseguenza dal recupero di fabbricati esistenti ad usi non funzionali (vedasi art 36, comma 7 della LUR) ed alla destinazione d'uso (vincolo decennale):

per edifici non più connessi all'agricoltura e stralciati dal fondo di origine, si preveda una superficie massima frazionabile di terreno quale area di pertinenza a servizio dell'edificio non più agricolo,

**Controdeduzione:**

Si provvede ad inserire all'art. 78 quanto segue

*“Ai sensi dell’art. 36, comma 7 della LR 24/2017, l’attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all’esercizio dell’attività agricola comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:*

- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;*
- b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse è comunque preclusa per dieci anni dalla data della trascrizione. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.”*

- norme che regolamentano la sistemazione dell'area cortiliva (pavimentazioni, recinzioni, ecc), con limiti alla impermeabilizzazione della corte;

**Controdeduzione:**

La materia che si chiede di disciplinare non è oggetto di PUG. Il Regolamento Edilizio potrà considerare le fattispecie richiamate. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- l'introduzione di divieti espressi con riferimento alle pertinenze (pertinenze urbanistiche da equiparare ai fini sanzionatori alla nuova costruzione);

**Controdeduzione:**

Non vengono indicati i “divieti espressi” che l’osservante introdurrebbe, né le finalità.

- l'introduzione di una norma che ammette esclusivamente di recintare l'area pertinenziale recuperata ad usi urbani, prevedendo recinzioni pali e rete con siepe inglobata e altezza massima ml. 1,80, inoltre che preveda in generale divieto di recinzione di area agricole, ammettendo la realizzazione delle recinzioni solo in caso di concrete esigenze funzionali dell'attività agricola, ovvero per recupero edifici a residenziale;

**Controdeduzione:**

Come più volte già sottolineato non vi sono, né possono esservi, usi urbani nel Territorio rurale. Quanto all’osservazione, la materia che si chiede di disciplinare non è oggetto di PUG. Il Regolamento Edilizio potrà considerare le fattispecie richiamate. Non sono necessarie modifiche alla Disciplina in base a quanto osservato.

- l’integrazione della norma di riferimento al PRA, richiamando espressamente anche gli interventi indicati dalla DGR n. 623/2019 es smi DGR n. 713/2019;

**Controdeduzione:**

La Disciplina richiama i dispositivi che ritiene necessari, ove necessario.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

## **Art. 81 Partecipanza agraria di Nonantola**

### **125) Osservazione:**

Si evidenzia la necessità di coordinare gli interventi e gli usi ammessi con le norme che disciplinano l'ambito assoggettato a SIC-ZPS, con rinvio alla necessaria VINCA a cura del servizio regionale competente.

**Controdeduzione:**

Premesso che la VINCA non è a cura del servizio regionale competente ma è uno degli elaborati del PUG, già compreso fra quelli assunti dalla Giunta comunale di Nonantola, non si ravvisa la necessità di uno specifico coordinamento tra la Disciplina e la normativa sulle aree Natura 2000, peraltro richiamata dalla Disciplina ove ricorre; resta inteso che interventi che rientrino nell’ambito di applicazione della normativa in materia, da ultimo vedasi la DGR 1174/2023, saranno da assoggettare ad apposita valutazione di incidenza.

**ESITO: RESPINTA**

## **Elaborati grafici PUG piano urbanistico generale/STRATEGIA per la qualità urbana ed ecologico ambientale**

### **126) Osservazione:**

Al fine di una più agevole lettura e consultazione, si propone di introdurre una numerazione progressiva di tutte le tavole grafiche suddivisa per tematismi. Alla luce delle osservazioni sopra formulate al **PUG/S.D Disciplina** si rende necessario, in caso di accoglimento, una revisione complessiva degli elaborati cartografici strettamente correlati



**Controdeduzione:**

E' facoltà del redattore del PUG identificare gli elaborati con i codici che ritiene più opportuni e denominarli come ritiene che meglio li rappresentino.

Poiché l'osservante dichiara che *"Alla luce delle osservazioni sopra formulate al PUG/S.D Disciplina si rende necessario, in caso di accoglimento, una revisione complessiva degli elaborati cartografici"* si deve ritenere che il PUG non sia stato condiviso dall'Ufficio Tecnico.

Poiché la Regione Emilia Romagna, con il proprio parere espresso ad esito della "Consultazione preliminare" di cui all'art. 44 della LR 24/2017, ha dato un giudizio decisamente opposto a quello dell'Ufficio Tecnico, si ritiene di non considerare quanto riportato a conclusione dell'Osservazione.

**ESITO: RESPINTA**

**127) Osservazione:**

si propone la revisione del perimetro del territorio urbanizzato come osservato nell'elaborato -Disciplina, art. 47,

**Controdeduzione:**

L'osservazione non tiene in alcuna considerazione quanto convenuto con gli enti sovraordinati in occasione della "Consultazione preliminare" di cui all'art. 44 della LR 24/2017, a conclusione della quale la Regione ha espresso il proprio parere di condivisione della proposta di piano. Il perimetro del Territorio urbanizzato è peraltro stato condiviso con la Giunta comunale, in sede di Assunzione del PUG.

**ESITO: RESPINTA**

**128) Osservazione:**

si evidenzia la necessità di provvedere all'individuazione cartografica delle dotazioni di verde pubblico PUG/S.D all'interno dei comparti completati e dei comparti in corso di attuazione e in corrispondenza delle dotazioni sportive a raso;

**Controdeduzione:**

Il verde pubblico esistente è stato classificato sulla base del QC.4, Tav. 1 "Distribuzione delle dotazioni territoriali". Le dotazioni sportive a raso non sono classificabili come verde pubblico.

**ESITO: RESPINTA**

**129) Osservazione:**

si propone l'individuazione dei comparti completati anche solo con riferimento al numero identificativo riportato in appendice all'elaborato PUG/S.D-Disciplina;

**Controdeduzione:**

L'individuazione cartografica dei comparti è del tutto ininfluyente rispetto alla loro validità che dipende dai tempi fissati dalla Convenzione che resta valida a prescindere dal suo richiamo. Il PUG non è tenuto ad indicare i comparti, tanto meno di quelli completati, che peraltro risalgono ad un modello di pianificazione completamente diverso da quello ispirato dalla LR 24/2017. Il PUG ha rappresentato ideogrammaticamente quei comparti che erano funzionali alla comprensione di alcune delle Strategie del PUG.

**ESITO: RESPINTA**

**130) Osservazione:**

si evidenzia la necessità di provvedere all'aggiornamento dello stato di attuazione del comparto "C2 01 Casette", in quanto convenzionato in data 14.06.2023, atto con validità decennale dalla data di stipula (unica convenzione per lotto 1,2, 3, 4) e individuazione attrezzatura pubblica in lotto 1 (nido infanzia); da aggiornare anche l'Appendice al PUG Disciplina;

**Controdeduzione:**

Relativamente al comparto "C2 01 Casette", si provvede ad aggiornare la cartografia del PUG e la tabella di riepilogo finale della Disciplina relativamente ai quattro comparti in itinere che diventano un unico comparto con strumento urbanistico vigente.

Relativamente al nido di infanzia si provvede all'identificazione con simbologia ideogrammatica nello Schema strutturale di assetto delle aree urbane

**ESITO: ACCOLTA**

**131) Osservazione:**

chiede l'individuazione tra le attrezzature e spazi collettivi di:

- Memoriale Villa Emma in via Mavora/ Attrezzature culturali e ricreative
- Lotti 1 comparto C201/ istruzione;

**Controdeduzione:**

Le attrezzature richiamate dall'osservante sono da considerare distintamente:

- il Memoriale Villa Emma in via Mavora non costituisce una dotazione territoriale,
- l'asilo nido d'infanzia in corso di realizzazione in uno dei quattro lotti del comparto C201, è individuabile, con simbologia ideogrammatica nello Schema strutturale di assetto delle aree urbane.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**132) Osservazione:**

si propone l'eliminazione del comparto identificato al numero 32 dell'Appendice della Disciplina e nella cartografia, in quanto trattasi di intervento assoggettato a Permesso di costruire convenzionato;

**Controdeduzione:**

La ragione per cui il Comparto n. 32 deve essere tolto dall'elenco riportato in Appendice non è perché si tratta di un Permesso di costruire convenzionato, quanto piuttosto perché si tratta di un intervento correlato ad uno degli Accordi precedenti alla redazione del PUG, stipulati dall'Amministrazione comune ai fini della realizzazione della Tangenziale di Nonantola, di cui il PUG assume i contenuti all'art. 70 relativo al "Trasferimento diritti edificatori" richiamandone i contenuti essenziali ai fini della localizzazione ma rinviando, per la loro attuazione, agli Accordi stessi.

**ESITO: PARZIALMENTE ACCOLTA**

**133) Osservazione:**

si segnala l'assenza in cartografia del comparto "Antico Foma" identificato al n. 27, in corso di validità.

**Controdeduzione:**

La validità di uno strumento urbanistico attuativo non dipende dal fatto che sia cartografato dal PUG. Il comparto, ricadente nel Territorio rurale, manterrà comunque, a prescindere dall'essere rappresentato nella cartografia del PUG, la propria validità ed efficacia nei termini di legge.

**ESITO: RESPINTA**

**134) Osservazione:**

Relativamente alle Tavole:

- PUG.TV.1-Tutele beni culturali, storico-architettonici ed archeologici (scala 1:15.000)
- PUG/S.CS-Classificazione edifici di interesse culturale, storico-architettonico del Centro Storico di Nonantola-Schede
- PUG/S.BS Classificazione edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale - Schede
- PUG.SV-Schede dei vincoli
- Tav. PUG/S.TBS.a,b,c- Classificazione edifici ed aree di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale (scala 1:5.000) (con inserto del Centro Storico di Nonantola in scala 1:1.000)

Si propone di integrare l'elaborato cartografico in relazione alla proposta di revisione dell'elenco degli edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale;

**Controdeduzione:**

Il tema è già stato trattato in controdeduzione alle osservazioni nn. 64 e 66. Si conferma quanto già controdedotto.

**ESITO: RESPINTA**

**135) Osservazione:**

Relativamente alla PUG.TV.2-Tutele paesaggistiche e ambientali (scala 1:15.000):

Si chiede che la fascia di tutela dei corsi d'acqua venga evidenziata con maggiore chiarezza, (non solo perimetro ma colore di riempimento)

**Controdeduzione:**

Si provvede a riportare una campitura di riempimento barrata, che contenta di leggere l'incrocio con le altre fattispecie cartografate nella stessa tavola.

**ESITO: ACCOLTA**

**ALLEGATO**

---

**CONTRODEDUZIONI all'Osservazione n. 60 (prot. 23761)  
a cura di:  
ARPAE**

**ALLEGATO**  
**Osservazione n. 60 (prot. 23761)**

**CONSIDERAZIONI E PROPOSTE**  
**ARPAE**

al PUG ai sensi art. 45 c.6 Piano Urbanistico Generale (PUG)  
del Comune di Nonantola (SINADOC n. 27509/23) Prot. N.0023761/2023 del 30/09/2023

L'interpretazione dei dati di qualità dell'aria rilevati dalla rete di monitoraggio è un passaggio indispensabile per un'analisi oggettiva dello stato dell'ambiente: permette di registrare e valutare l'efficacia e la sostenibilità delle azioni e delle politiche intraprese, misurando i cambiamenti in atto nel breve e nel lungo periodo, ma soprattutto consente di indirizzare la pianificazione del territorio e l'evoluzione delle tecnologie verso obiettivi che non trascurino la salvaguardia dell'ambiente naturale.

All'interno del **Quadro conoscitivo** (documento "Qualità dell'aria nell'ambiente urbano-Relazione") è presente un'analisi dettagliata dello stato della qualità dell'aria e delle relative fonti emissive nel comune di Nonantola; a tal proposito è stata inoltre redatta apposita relazione specifica. I dati di qualità dell'aria presi a riferimento sono quelli relativi alla relazione annuale della qualità dell'aria nella Provincia di Modena anno 2020; i dati del quadro emissivo sono riferiti a INemar 2017.

Al fine di aggiornare il quadro conoscitivo, è possibile riferirsi alla relazione "*La qualità dell'aria in Provincia di Modena*" report anno 2022 (Arpae).

<https://www.arpae.it/it/il-territorio/modena/report-a-modena/aria>;

[https://www.arpae.it/it/il-territorio/modena/report-a-modena/aria/report-annuali-aria-a-modena/modenarepo\\_rannualerrqadati2022.zip/view](https://www.arpae.it/it/il-territorio/modena/report-a-modena/aria/report-annuali-aria-a-modena/modenarepo_rannualerrqadati2022.zip/view)

In merito al quadro emissivo si segnala che è stato pubblicato l'inventario INEMAR relativo all'anno 2019 (<https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/aria/inventari-emissioni/inventario-inemar/inventario-emissioni-piu-recente>).

Si segnala inoltre che, a supporto di un approfondimento del quadro conoscitivo relativamente alla componente ARIA, sono disponibili i valori delle concentrazioni di fondo stimate dal modello NINFA a scala comunale e su celle di dimensioni 3 km\*3 km (anni 2016-2022):

<https://dati.arpae.it/dataset/qualita-dell-aria-valutazioni-annuali-delle-concentrazioni-di-fondo>

**Risposta:**

Il contributo di ARPAE suggerisce l'aggiornamento temporale del documento sulla qualità dell'aria contenuto nel Quadro Conoscitivo. La descrizione si basa sui dati disponibili nel periodo in cui è stato elaborato lo stesso quadro conoscitivo. Pur ritenendo che il riferimento temporale debba essere omogeneo su tutte le matrici esaminate si è comunque provveduto ad aggiornare l'analisi sulla matrice aria rispetto gli ultimi documenti disponibili rivedendo anche le considerazioni conclusive. Nel caso specifico l'aggiornamento è parso giustificato anche per valutare quanto la riduzione del traffico e delle attività produttive determinato dalla emergenza COVID potesse aver inciso sulla riduzione dei livelli di inquinamento dell'aria osservati nell'anno 2020.

All'interno del Quadro conoscitivo è stata affrontata la valutazione del rischio del cambiamento climatico, mediante l'utilizzo dell'Atlante Climatico, realizzato da Arpae nel 2017.

Nel documento "Analisi del comfort termico del comune di Nonantola", mediante l'applicazione del software di modellazione microclimatica Envi-met, sono state restituite mappe del microclima esterno (OMM - outdoor microclimate map) che rappresentano una sorta di carta meteorologica riferita a una porzione della città con le isolinee delle diverse variabili: temperatura, umidità relativa, velocità del vento, temperatura delle superfici e comfort termico (PET). Sono state considerate tre aree del comune di Nonantola e di esse sono state fornite le mappe che descrivono, per un giorno estivo rappresentativo (27 luglio 2019), la distribuzione delle variabili climatiche e del comfort termico che sono lo stato di partenza per intraprendere percorsi progettuali per migliorare le condizioni microclimatiche locali.

Il QC individua gli elementi tipologici che caratterizzano le infrastrutture verdi presenti sul territorio comunale, con l'indicazione di presenza di alberi di grandi dimensioni, di pregevole bellezza paesaggistica e di significative caratteristiche ecologico-ambientali

A proposito della capacità delle piante di interagire positivamente sulla qualità dell'aria, esistono in letteratura diversi studi o linee guida che si prefiggono di definire il contributo individuale che ogni specie arborea e arbustiva, utilizzata nel contesto urbano, riesce a fornire a maturità; le piante sono infatti in grado di rimuovere, sia per via diretta

(processi di assorbimento attraverso gli stomi e adsorbimento attraverso la cuticola) che per via indiretta (interazione fisica della vegetazione con i processi di diluizione e dispersione degli inquinanti nei bassi strati dell'atmosfera) i composti gassosi quali ozono (O3), biossido di azoto (NO2), anidride carbonica (CO2) e il particolato (PM10 e PM2.5). Si riportano a titolo di esempio i seguenti documenti:

- "Progetto di riqualificazione del territorio il ruolo del verde nella mitigazione ambientale" - Istituto di Biometeorologia del Consiglio Nazionale delle Ricerche (Ibimet-CNR)  
<https://webibe.ibe.cnr.it/projects/research-activities-projects/contents/progetto-di-riqualificazione-il-ruolo-del-verde.pdf/view>;
- "Linee Guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" - Regione Toscana - anno 2018  
[https://www.regione.toscana.it/documents/10180/4058647/Allegato+1+Linea+guida+Piantumazione+31\\_10\\_2018.pdf/c99d86e0-811d-44da-836e-adb6f255f28c](https://www.regione.toscana.it/documents/10180/4058647/Allegato+1+Linea+guida+Piantumazione+31_10_2018.pdf/c99d86e0-811d-44da-836e-adb6f255f28c);
- "Linee Guida Operative per la redazione dei progetti integrati di forestazione urbana" - Regione Toscana - (Decreto\_n.11924\_del\_30-07-2020-Allegato-C).  
[http://www301.regione.toscana.it/bancadati/atti/Contenuto.xml?id=5260726&nomeFile=Decreto\\_n.11924\\_del\\_30-07-2020-Allegato-C](http://www301.regione.toscana.it/bancadati/atti/Contenuto.xml?id=5260726&nomeFile=Decreto_n.11924_del_30-07-2020-Allegato-C)
- Progetto Qualiviva del Ministero delle politiche agricole:  
<https://www.politicheagricole.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/9785>.  
Altro aspetto da prendere in considerazione nella scelta del verde, riguarda il potere allergenico delle specie vegetali da impiantare, che rappresenta la capacità di indurre reazioni allergiche a seconda del grado di allergenicità del granulo pollinico, un aspetto importante nelle zone urbane per la presenza di fattori atmosferici come l'inquinamento, che possono contribuire ad una maggiore sensibilizzazione ai pollini aerodispersi. Si suggerisce perciò di prediligere per la messa a dimora nell'area in oggetto, specie vegetali con un grado di allergenicità basso (<https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/pollini>).

Altro aspetto da prendere in considerazione nella scelta del verde, riguarda il potere allergenico delle specie vegetali da impiantare, che rappresenta la capacità di indurre reazioni allergiche a seconda del grado di allergenicità del granulo pollinico, un aspetto importante nelle zone urbane per la presenza di fattori atmosferici come l'inquinamento, che possono contribuire ad una maggiore sensibilizzazione ai pollini aerodispersi.

Si suggerisce perciò di prediligere per la messa a dimora nell'area in oggetto, specie vegetali con un grado di allergenicità basso (<https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/pollini>).

#### **Risposta:**

Per quanto riguarda i cambiamenti climatici ARPAE prende atto del lavoro svolto e fornisce indicazioni in merito alla scelta delle piante rimandando ai documenti individuati nel Contributo. Il richiamo a tali documenti può essere fatto nel Regolamento del Verde.

#### **Rumore**

Nel documento 'NONANTOLA QCD\_Quadro Conoscitivo Diagnostico' viene fatto un accenno alla classificazione acustica del territorio comunale, di cui si riporta un estratto nella figura a pag. 25. Tale classificazione risulta approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 30/06/2010.

Si ritiene importante che la Carta completa della Classificazione acustica sia presente tra le **Tavole del QC** del PUG e che ne venga aggiornato lo stato di fatto con tutte le previsioni urbanistiche confermate alla data di approvazione del PUG stesso, al fine di dare piena attuazione a quanto già stabilito dalla LR 15/2001, art.4 (Rapporto con i nuovi strumenti urbanistici): *"I comuni verificano la coerenza delle previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica con la classificazione acustica del territorio nell'ambito della valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale"*. Lo stato di progetto potrà invece essere individuato nelle aree in cui sono previsti interventi di qualificazione edilizia (interventi diretti) e di ristrutturazione urbanistica (permesso di costruire convenzionato) che, a seguito di variazioni di volumetrie o di destinazioni d'uso, possono determinare la necessità di variare la classe acustica dell'area, mentre la classe acustica delle parti di territorio in cui sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica attuabili con AO o PAIP potrà essere definita durante la fase attuativa/operativa, ma potrebbe essere già indicata nell'aggiornamento della Carta in fase di adozione del PUG, con l'obiettivo di preservare, o ripristinare, un adeguato clima acustico, assegnando una classe che tuteli l'area di futuro intervento.

Nel **Quadro conoscitivo diagnostico** si ritiene importante che venga prodotta una cartografia che evidenzii le aree di conflitto acustico reale, indagate con misure ma non ancora oggetto di interventi di mitigazione, e quelle di conflitto potenziale, se non ancora indagato tramite misure. Tale informazione, che ha lo scopo di restituire le criticità acustiche residue o potenziali sul territorio, dovrebbe tradursi in condizioni, limiti e/o prescrizioni, relativamente alla progettazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione, nonché delle eventuali nuove previsioni di espansione urbanistica in tali aree, attraverso una apposita Scheda di Attenzione/Tutela all'interno della sezione **Vincoli e Tutele**,

che riporti l'indicazione cartografica delle aree che presentano criticità acustiche dovute alle sorgenti di rumore attuali (strade, ferrovie, confinamenti tra aree con salto di classe acustica, ecc.), al fine di consentire l'immediata individuazione di quelle parti del territorio comunale in cui si dovrà porre una particolare attenzione nel realizzare nuove edificazioni con usi sensibili (abitazioni, scuole, strutture sanitarie, ecc.) ovvero trasformazioni urbanistiche all'interno di ambiti consolidati, con l'obiettivo di tener conto dell'impatto acustico nelle future progettazioni urbanistiche, di tutelare il comfort acustico delle aree non compromesse e, possibilmente, di ripristinare il rispetto dei limiti ove siano già state evidenziate delle non conformità.

Tale informazione potrà essere inserita in una eventuale carta di Sintesi diagnostica riportante i "Punti di debolezza e criticità", che sarà importante tenere aggiornata nel tempo e con cadenza idonea, in base alle trasformazioni urbanistiche approvate. Tale informazione è importante che venga integrata anche nell'"Analisi di vulnerabilità e resilienza" riportata nella Valsat tra gli aspetti di vulnerabilità e criticità.

Le Norme Tecniche di Attuazione della Classificazione acustica dovranno essere inserite nella **Disciplina Urbanistica** del PUG ed aggiornate in fase di adozione del Piano, in quanto esse costituiscono lo strumento per gestire i potenziali conflitti fra UTO, per regolamentare il rumore ammesso nelle aree prospicienti le infrastrutture di trasporto e per stabilire i criteri di qualità nella classificazione di previsioni e/o di trasformazioni urbanistiche.

Riguardo tali obiettivi di qualità si suggerisce di prevedere e rendere esplicito il criterio per cui, nel territorio urbanizzato, la classe assegnata dovrà, in genere, essere di pari o di maggior tutela rispetto a quello dello stato di fatto: l'articolo 21 della LR 24/2017 stabilisce, infatti, che la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale persegue anche la finalità di "migliorare il clima acustico del territorio urbano".

#### **Risposta:**

La revisione della classificazione acustica sarà predisposta parallelamente al PUG ma con iter di adozione e approvazione necessariamente distinti.

Per quanto attiene lo stato di progetto sarebbe auspicabile poter disporre dei nuovi indirizzi regionali, in quanto quelli previsti nella DGR 2053/01, che fornivano elementi oggettivi per l'assegnazione della classe acustica di progetto, presentano problemi di applicazione rispetto al nuovo quadro normativo urbanistico.

La verifica delle aree di superamento dei limiti, tramite monitoraggi acustici spetta al piano di risanamento acustico. Inoltre, considerando che il PUG è un piano con un orizzonte temporale di lungo periodo e che non individua aree di espansione, il QC e il QCD attraverso le analisi dei dati disponibili e degli strumenti di pianificazione hanno evidenziato le maggiori criticità sul territorio, come elementi da considerare nella strategia e nella disciplina. Le valutazioni di compatibilità, coerentemente con la legge regionale, sono demandate alle proposte di accordi o degli altri strumenti di attuazione del PUG. Il piano è comunque sottoposto a monitoraggio, che ne verificherà tra gli altri gli effetti sul contesto ambientale.

Si precisa che Le Norme Tecniche di Attuazione della Classificazione acustica non potranno essere inserite nella Disciplina Urbanistica del PUG, in quanto non previsto dalla LR 24/2017. L'elaborato Classificazione Acustica segue un iter parallelo al PUG, in termini di elaborazione, approvazione e aggiornamento, ma disgiunto.

#### **Cambiamenti climatici e risorsa idrica**

Ad integrazione di quanto riportato all'interno del Quadro Conoscitivo e delle varie Relazioni allegate, in ottica di tutela quantitativa e del razionale utilizzo della risorsa idrica, assume importanza il tema della ricarica delle falde acquifere attraverso l'allagamento dei terreni e delle aree periferiali, sottratte in passato alla loro funzione naturale dalle opere di bonifica e dalla regimazione spinta dei corsi d'acqua. Perché ciò si verifichi occorre la presenza di vegetazione arborea (generatrice anche di raffrescamento ed evaporazione), che consente il rallentamento del deflusso delle acque superficiali, favorendo l'umidità dei suoli e la continua ricarica delle falde.

In ambito urbano, tra le varie strategie che si possono adottare per incrementare la ricarica delle falde acquifere ed evitare il sovraccarico idraulico della rete fognaria in seguito a precipitazioni consistenti, va menzionata la strategia di rimodellare le pendenze dei marciapiedi e delle superfici stradali per indirizzare il deflusso delle acque meteoriche verso la base delle alberature cittadine, nei parchi e giardini (rain gardens), invertendo la tendenza attuale di circoscrivere le aiuole di muretti di cinta, che svolgono l'azione esattamente contraria. Anche la creazione di aree o bacini di ritenzione delle acque meteoriche urbane consentirebbe di attenuare il sovraccarico idraulico coniugandosi bene con l'attuazione di politiche volte a favorire "l'autoinvarianza idraulica" delle trasformazioni edilizie.

A tale scopo si vedano i seguenti lavori:

([http://www.cisba.eu/images/rivista/biologia\\_ambientale/BAonline2020/Baldaccini\\_Siccita\\_invasi\\_o\\_buonsenso.pdf](http://www.cisba.eu/images/rivista/biologia_ambientale/BAonline2020/Baldaccini_Siccita_invasi_o_buonsenso.pdf)  
<http://www.cisba.eu/images/convegni/Reggio2023/Baldaccini.pdf>)

#### **Risposta:**

Si condivide pienamente quanto espresso nel contributo; l'obbligo di adozione di soluzioni di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) in tutti gli interventi di laminazione delle portate meteoriche pubblici e privati (fatti salvi casi di impossibilità), muove proprio in tale direzione, come anche diverse azioni di rigenerazione previste dalla Strategia nel

territorio urbanizzato volte ad interventi di desealing e riqualificazione degli assi stradali e parcheggi pubblici, che dovrà comportare l'eliminazione delle cordolature stradali oggi presenti e l'introduzione di aree di drenaggio con l'adozione di soluzioni NBS, in ragione delle diverse situazioni.

### Acque superficiali e sotterranee

Il **Quadro Conoscitivo** e la relazione "Sistema Ambientale - Struttura Fisica Del Territorio E Risorse Idriche" presentano un quadro esaustivo ed approfondito delle tematiche inerenti lo stato di fatto e la gestione delle acque superficiali. Si segnala un'inesattezza a pag. 36 del QC Diagnostico in cui viene erroneamente riportata la sospensione del monitoraggio della stazione "ponte ciclabile a San Donnino", posta sul fiume Panaro. Tale sospensione riguardava l'emergenza COVID-19, passata la quale, il monitoraggio chimico/fisico e biologico della stazione è ripreso. Gli esiti di tale monitoraggio saranno a breve disponibili sul sito di Arpae, essendo in prossima uscita il report di monitoraggio delle acque superficiali per il triennio 2020-2022.

Relativamente alle acque sotterranee invece, si segnalano alcune inesattezze: il territorio comunale di Nonantola appartiene alla Pianura Alluvionale Appenninica, e non Padana, come erroneamente riportato, da cui deriva che anche il pozzo MO17-02, appartenente alla Rete di monitoraggio gestita da Arpae, è collocato nella Pianura Alluvionale Appenninica e presenta uno stato quantitativo 2016-2019 (SQUAS) "scarso", come riportato a pag. 82 del "Report delle acque sotterranee della Regione Emilia Romagna". Si segnala inoltre che, diversamente da quanto riportato a pag. 110 della relazione "Sistema Ambientale Struttura Fisica Del Territorio E Risorse Idriche", l'ultimo monitoraggio eseguito sul pozzo MO17-02 risale al 20/10/2021, i dati sono visibili e scaricabili dal portale open data (<https://dati.arpae.it/>) di Arpae, da cui, digitando "acque sotterranee" o "acque superficiali" nella casella di ricerca, è possibile scaricare tutti i dati resi disponibili dall'Agenzia.

Per quanto riguarda il pozzo freatico MO-F01-00, lo stato chimico SCAS 2016-2019 risulta "scarso", per la presenza di Boro, Solfati, Ione ammonio, e Fitofarmaci (Metolaclo e Terbutilazina); quest'ultimi rappresentano una fonte di inquinamento diffusa sull'intero territorio regionale, essendo prevalentemente utilizzati in agricoltura. Per tali ragioni si sottolinea la necessità di privilegiare produzioni agricole sostenibili, che richiedano un minor uso di fitofarmaci.

#### Risposta:

Si accoglie il contributo e si provvede a modificare l'elaborato con le indicazioni fornite.

### Servizi Ecosistemici e Consumo di Suolo

La relazione "Sistema ambientale naturale: paesaggio, servizi ecosistemici, infrastrutture verdi e blu, risorse naturali, territorio rurale" del QC risulta approfondita ed esaustiva, relativamente ai servizi ecosistemici. Tale tema viene correttamente trattato tramite la presentazione di carte raffiguranti il territorio comunale declinato nelle sei tipologie di funzione del suolo, nell'ambito dei servizi ecosistemici, così come individuati a livello regionale dal progetto SOS4LIFE. Da tale studio emergono "i suoli migliori" dal punto di vista ecosistemico, che andrebbero tutelati dal pianificatore urbano in merito alle politiche di densificazione.

Si suggerisce di inserire, come **indicatore all'interno della VALSAT**, un "indice di qualità complessivo del suolo", indice che scaturisce dal suddetto lavoro e che classifica i suoli in base alla qualità / quantità di servizi ecosistemici (i suoli non sono tutti uguali), consente di individuare i suoli migliori che dovrebbero essere preservati dalla trasformazione e indirizza le trasformazioni di suolo residue verso i suoli di peggiore qualità e maggiormente compromessi.

#### Risposta:

Si provvede ad inserire nella Valsat il seguente indicatore di monitoraggio di contesto: *Indice sintetico di qualità del suolo (IQ4)* – l'aggiornamento del dato è in capo alla Regione.

### Dotazioni Territoriali: Impianti e Reti Tecnologiche

Relativamente all'assetto delle dotazioni territoriali, nel **Quadro Conoscitivo** sono presenti elaborati e Tavole finalizzate alla evidenziazione della struttura e distribuzione delle infrastrutture tecnologiche, quali ad esempio la rete elettrica, la rete gas, la rete idrica e la rete fognaria.

- Relativamente alla **Rete elettrica**, viene riportata nel Paragrafo 'Reti e Infrastrutture Tecnologiche' del documento 'Nonantola QC\_PUG Dotazioni\_Relazione' la descrizione degli elementi considerati: linee elettriche ad Alta Tensione (132, 220 e 380 KV), linee elettriche a media tensione (15 kV) e cabine elettriche secondarie di trasformazione, esistenti ed in previsione. Il relativo tracciato per le linee e localizzazione per le cabine sono riportati nella Tavola del QC denominata 'Nonantola QC\_PUG Dotazioni\_T3\_Reti comunicazioni - Energia - Gas', che riporta anche le Distanze di Prima Approssimazione per le due linee elettriche ad alta tensione che attraversano il territorio comunale.

Sono, inoltre, rappresentate graficamente nella stessa Tavola T3 del QC sopra citata le localizzazioni dei principali elementi che generano un impatto elettromagnetico ad alta frequenza, in particolare gli impianti Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, poiché sul territorio comunale non sono presenti emittenti radio-TV, come risulta dal PLERT citato tra i Piani sovraordinati. Rispetto quest'ultima informazione, vista la continua evoluzione tecnologica e la conseguente modifica delle reti di telefonia mobile, si suggerisce di tener aggiornata la tavola, facendo riferimento al Catasto regionale delle sorgenti di campi elettromagnetici (vedi link sotto riportato) per quanto riguarda gli impianti attivati.<sup>3</sup>

**Risposta:**

Si prende atto e si inoltra agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, il suggerimento di tenere aggiornata la tavola citata del QC, pur ritenendo tuttavia che l'aggiornamento suggerito debba essere fatto a scopo operativo e che quindi tale "cartografia operativa" non costituisca un aggiornamento del QC del PUG, poiché il QC del PUG costituisce parte integrante del PUG e, quindi, l'aggiornamento di una componente del QC, peraltro priva di effetti diretti sul PUG, comporterebbe la revisione del PUG medesimo.

- All'interno del **Quadro Conoscitivo Diagnostico** le tematiche legate alle reti tecnologiche sono trattate nel Paragrafo '*Insempiamenti urbani: Reti e Urbanizzazioni*', seppur non venga fatto alcun particolare accenno a come le sorgenti di cui sopra potranno evolversi, probabilmente verso un aumento, nel numero delle stesse, di conseguenza all'auspicato incremento degli impianti fotovoltaici ovvero in relazione alle future trasformazioni/realizzazioni urbanistiche.

**Risposta:**

Si precisa che, in sede di formazione del QC, non sono stati forniti elementi dagli enti gestori, relativamente "come le sorgenti di cui sopra potranno evolversi".

- Nelle **Tavole dei Vincoli 'PUG\_TV.9 Limiti e Rispetti'** sono stati correttamente considerati gli elettrodotti ad alta e media tensione e le cabine di trasformazione, gli impianti dedicati all'emittenza radio-TV e le stazioni radiobase di telefonia.

**Risposta:**

Si prende atto.

All'interno della **Disciplina Urbanistica**, all'Art.42 sono presenti le indicazioni per le future trasformazioni/nuove realizzazioni edilizie e urbanistiche al fine di rispettare la normativa vigente, per la tutela della popolazione dall'esposizione ai campi a bassa frequenza generati da elettrodotti.

L'art. 44 della DU riporta la disciplina per prevenire l'inquinamento elettromagnetico riguardo le nuove installazioni di impianti di telefonia mobile e per l'emittenza radio e televisiva. Tuttavia si ritiene essenziale che siano esplicitate nella DU anche le procedure per la valutazione delle eventuali interferenze nel caso di interventi edilizi/urbanistici in vicinanza di impianti di telefonia e radio-TV esistenti, ai fini della verifica del rispetto dei limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza nei luoghi a permanenza prolungata (DPCM 08/07/2003). Infatti nel caso di progetti urbanistici, che prevedano nuove edificazioni, trasformazioni volumetriche di quelle esistenti e cambi di destinazione d'uso, in vicinanza di antenne per la telefonia o per l'emittenza radio-TV, è necessario effettuare la verifica del non coinvolgimento di luoghi accessibili nei volumi di rispetto e di edifici a permanenza prolungata nei volumi di attenzione generati da tali impianti emittenti: tale verifica dovrà essere fatta caso per caso, in base ai pareri preventivi emessi da Arpa, in possesso dell'Amministrazione comunale, in quanto i volumi di rispetto/attenzione variano a seconda delle caratteristiche tecniche degli impianti valutati per ciascun sito.

**Risposta:**

Nel caso di Accordi Operativi che prevedano nuove edificazioni entro la fascia di 200 m da stazioni radio-base (antenne cellulari) e 300 m da antenne radiotelevisive radio-TV, è necessario effettuare la verifica del non coinvolgimento di luoghi accessibili nei volumi di rispetto e di edifici a permanenza prolungata (superiore alle 4 ore giornaliere) nei volumi di attenzione generati da tali impianti emittenti: tale verifica dovrà essere fatta caso per caso, in base ai pareri preventivi emessi da ARPAE, in possesso dell'Amministrazione comunale, in quanto i volumi di rispetto/attenzione variano a seconda delle caratteristiche tecniche degli impianti valutati per ciascun sito.

Anche nel caso di interventi diretti che prevedano ampliamenti di volume o modifiche di destinazione d'uso di locali esistenti per usi con permanenza di persone superiore alle 4 ore entro la fascia di 200 m dalle stazioni radio-base (antenne cellulari) e di 300 metri dalle antenne radiotelevisive, si deve verificare che sia rispettato il limite previsto per il campo elettrico dalla normativa nazionale vigente.

Si provvede a richiamare quanto sopra all'art. 44 della Disciplina del PUG, in applicazione della DGR n. 1138/08 che aggiorna la DGR 197/2001.

---

<sup>3</sup> <https://www.arpae.it/temi-ambientali/campi-elettromagnetici/dati-campi-elettromagnetici/catasto-regionale>



Si suggerisce infine che il Comune si doti di un “Regolamento per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia mobile”, all'interno del quale vengano definite anche le regole per gestire il possibile coinvolgimento dell'edificato da trasformare, riqualificare o di nuova realizzazione (caratterizzato dalla permanenza di persone per più di 4 ore al giorno) all'interno dei volumi di rispetto per i limiti e valore di attenzione di 6 V/m generati dagli impianti di telefonia mobile. E' importante che il Regolamento venga richiamato o allegato alla Disciplina del PUG.

**Risposta:**

Si prende atto e si inoltra agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, il suggerimento di predisporre un “Regolamento per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia mobile”.

**Inquinamento luminoso**

E' stata predisposta una **scheda di vincolo** riguardo la protezione dall'inquinamento luminoso: infatti il territorio del comune di Nonantola si trova quasi totalmente coinvolto dalla zona di particolare protezione, ai sensi della L.R. 19/2003 e della D.G.R. 1732/2015, dovuta all'Osservatorio astronomico di San Giovanni in Persiceto (BO). Si apprezza la presenza nella **DU** dell'Art.44, in cui vengono date indicazioni per la prevenzione dell'inquinamento luminoso.

Si sottolinea inoltre l'importanza di dotarsi, se non ancora fatto, di un Piano Luce che preveda, sia per le Zone di Protezione che le restanti aree del territorio comunale, il censimento degli impianti esistenti allo scopo di identificare i corpi illuminanti non rispondenti ai requisiti individuati dalla normativa regionale vigente (L.R. 19/2003 e relative Direttive) e indichi modalità e tempi di adeguamento. Tale Piano dovrebbe entrare a far parte della Disciplina del PUG.

**Risposta:**

L'art. 44 della Disciplina del PUG prevede quanto compete alla pianificazione urbanistica relativamente all'inquinamento elettromagnetico e luminoso. Si prende atto e si inoltra agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale l'indicazione relativa alla necessità che il Comune di Nonantola si doti di un Piano della Luce, che preveda, sia per le Zone di Protezione che le restanti aree del territorio comunale, il censimento degli impianti esistenti allo scopo di identificare i corpi illuminanti non rispondenti ai requisiti individuati dalla normativa regionale vigente (L.R. 19/2003 e relative Direttive) e indichi modalità e tempi di adeguamento.

Quanto al fatto che il Piano della Luce “*dovrebbe entrare a far parte della Disciplina del PUG*”, si precisa che ciò non è previsto dalla LR 24/2017 e che il Piano della Luce segue un iter approvativo disgiunto da quello del PUG.

**Fattori di pressione antropici**

Sarebbe utile implementare il QC e QCD con il censimento anche delle attività produttive con impatti significativi sull'ambiente e non solo le attività con pericolo potenziale di inquinamento della risorsa idrica superficiale e sotterranea, già inserite; a tal fine è possibile censire le attività alle quali sono state rilasciate Autorizzazioni Ambientali (AIA e AUA), inserendo anche gli eventuali impianti a biomassa per la produzione di energia, se presenti. L'attenzione è rivolta al tema emissioni in atmosfera in generale e con un focus sulle emissioni odorigene che possono generare problematiche nei confronti dell'abitato residenziale.

Queste informazioni possono risultare utili per valutare le trasformazioni nel territorio, relative sia all'insediamento di nuove e/o ampliamenti di attività produttive, che di nuove funzioni abitative o nuove attrezzature pubbliche. Per quanto sopra è possibile valutare di associare a questo primo censimento una strategia da sviluppare con percorsi amministrativi di verifica preliminare della compatibilità delle trasformazioni.

Allo scopo si segnala che nel portale cartografico di Arpa ( <https://www.arpae.it/cartografia> ) è già presente la cartografia aggiornata al 2023 degli impianti a cui è stata rilasciata l'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA). Manca, invece, la cartografia per gli stabilimenti industriali e/o commerciali, che non rientrano nelle fattispecie AIA, ma che in relazione ai processi produttivi svolti, alle sostanze detenute, alla tipologia di impianti ed alle potenze installate (ad esempio, attività dotate di Certificato di Prevenzione Incendi - CPI, AUA significative, ecc.), possono esporre la popolazione ed il territorio circostante ad un potenziale rischio industriale. Si ritiene tuttavia possibile mappare tali insediamenti elaborando i dati presenti nell'elenco delle aziende in possesso di AUA.

**Risposta:**

Si concorda che tali elementi vadano verificati e ne va valutata la presenza e gli eventuali impatti in sede di attuazione del piano.

Si suggerisce inoltre di inserire tra i “Centri di pericolo potenziale per la risorsa idrica superficiale e sotterranea”, individuati nel reticolo fognario e depurativo (collettori delle acque nere o miste e depuratori), anche i punti di scarico degli scolmatori di piena del sistema fognario.

Tra i fattori di pressione antropica nel QCD viene inserito anche “un sito segnalato dalla RER come “contaminato” (Comunicazione - art. 242 D.lgs 152/06). La Regione Emilia Romagna ha istituito infatti l’“Anagrafe Siti contaminati”<sup>4</sup>, ovvero la banca dati che contiene le informazioni principali di ciascun Sito: potenzialmente contaminato; contaminato accertato; sottoposto ad interventi di bonifica e ripristino ambientale; con procedura di bonifica conclusa.

Nel merito si ritiene utile precisare che in generale è opportuno mantenere aggiornato il QC e QCD ed inserire, oltre ai siti con procedure concluse (con rispetto delle CSC riferite ai limiti per aree industriali), anche i siti con procedure concluse con “Analisi di rischio”, inserendo i limiti raggiunti, perché di fatto portano comunque ad individuare un vincolo alle possibili trasformazioni sull’area stessa.

**Risposta:**

Si accoglie il contributo e si provvede a modificare la Tavola “Centri di pericolo potenziale per la risorsa idrica superficiale e sotterranea”.

**VALSAT - Monitoraggio del Piano**

Nella VALSAT sono definiti gli indicatori utili per il **monitoraggio degli effetti del PUG**, con riferimento agli obiettivi ed ai risultati prestazionali attesi; il set di indicatori sono suddivisi in due macro-ambiti: Indicatori di contesto, che determinano il quadro di riferimento e sono rappresentativi delle dinamiche complessive di variazione del contesto di riferimento del PUG. Il loro popolamento è affidato a soggetti istituzionali (Sistema agenziale, ISTAT, Enea, ecc); Indicatori di processo/risposta che riguardano strettamente i contenuti e le scelte del PUG e che permettono di verificare in che modo l’attuazione del PUG stia contribuendo alla modifica degli elementi di contesto, sia in senso positivo che in senso negativo; Indicatori di sostenibilità che misurano il contributo dell’attuazione del PUG al raggiungimento dei target dei GOALS della strategia Regionale dello Sviluppo Sostenibile – Agenda 2030.

Per quanto riguarda il monitoraggio del PUG, nel sistema funzionale “sistema del benessere ambientale e della sicurezza territoriale” è stato definito l’indicatore di contesto “Qualità dell’aria Concentrazione PM10 e NOx stazione monitoraggio e n. superamenti limiti normativi”. Si suggerisce di considerare oltre agli inquinanti PM10 e NOx anche il parametro “ozono” O3, che rappresenta un inquinante attualmente critico sul territorio comunale e il PM2,5. Si suggerisce di considerare per il PM10, come indicatori, il numero di giorni di superamento del valore limite giornaliero delle stazioni della RRQA di Modena e le concentrazioni medie annue; per PM2,5 il valore limite annuale; per NO2 le concentrazioni medie annue e il numero dei superamenti del valore limite orari; per O3 il numero di superamenti della Soglia di Informazione e dell’ Obiettivo a lungo termine.

Oltre ai dati delle stazioni della RRQA è possibile, qualora presenti, integrare tali dati con quelli rilevati da campagne di monitoraggio realizzate con il laboratorio mobile.

Per verificare l’evoluzione della qualità dell’aria potrebbe essere aggiornata la carta degli indicatori delle concentrazioni di fondo di PM10, PM2.5, NO2, O3 sul territorio comunale o, in alternativa, tenerne monitorato il valore mediato sul territorio stesso, dato sempre reperibile all’indirizzo <https://dati.arpa.e.it/dataset/qualita-dell-aria-valutazioni-annuali-delle-concentrazioni-di-fondo> e aggiornato annualmente da Arpa.e.

Un ulteriore indicatore di contesto potrebbe essere rappresentato dal dato emissivo contenuto nell’inventario regionale INEMAR, aggiornato a cadenza biennale da Arpa.e, che permetterebbe di valutare se le variazioni delle concentrazioni in aria sono attribuibili ad un calo delle pressioni piuttosto che a condizioni meteorologiche più o meno favorevoli alla dispersione. A tal fine, l’attenzione deve essere rivolta sia al PM10 primario che ad inquinanti precursori di PM10 secondario ed ozono, ossia ossidi di azoto, ossidi di zolfo, ammoniaca, composti organici volatili.

**Risposta:**

Si provvede ad aggiornare nella VALSAT, gli indicatori di contesto della qualità dell’aria con:

- **Dati stazioni RRQA di Modena (qualora presenti, il monitoraggio indicherà di integrare i dati delle stazioni RRQA di Modena con quelli rilevati da campagne di monitoraggio realizzate con il laboratorio mobile) con:**
  - O3: numero di superamenti della Soglia di Informazione e dell’Obiettivo a lungo termine
  - PM2,5: valore limite annuale
  - PM10: il numero di giorni di superamento del valore limite giornaliero e le concentrazioni medie annue
  - NO2: le concentrazioni medie annue e il numero dei superamenti del valore limite orari.
- **concentrazioni di fondo di PM10, PM2.5, NO2, O3 sul territorio comunale (Fonte ARPAE).**
- **Emissioni sul territorio comunale PM10, ossia ossidi di azoto, ossidi di zolfo, ammoniaca, composti organici volatili (nell’inventario regionale INEMAR)**

<sup>4</sup> <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/rifiuti/temi/siti-contaminati/siti-contaminati-strumenti-1>

**VALSAT** - Per quanto riguarda i cambiamenti climatici si ritiene che tra gli indicatori di contesto, potrebbe essere considerata l'emissione di CO2 derivante oltre che dal traffico, anche da altri macrosettori altrettanto importanti quali il comparto produttivo.

**Risposta:**

Si provvede ad aggiornare nella VALSAT, gli indicatori di contesto delle emissioni climalteranti con:

- emissioni climalteranti totali sul territorio comunale e suddivise per settore (residenziale, terziario, traffico, industria etc.).

**VALSAT** - Per quanto riguarda gli **impianti fotovoltaici**, oltre all'indicazione della potenza si potrebbe integrare con l'indicatore "Energia da fonti rinnovabili" in termini di % sul totale dell'energia prodotta. Sarebbe opportuno inserire un indicatore sulla superficie di pannelli fotovoltaici o di energia prodotta da fotovoltaico con la distinzione tra impianti su tetto e impianti su suolo.

**Risposta:**

Il dato sulla producibilità non è disponibile pubblicamente e quindi il calcolo può eventualmente essere svolto considerando una producibilità media cautelativa, come assunto nel PAESC ovvero pari a 1.040 kWh/kWp anno. Il valore così calcolato si riferirebbe in ogni caso all'Energia prodotta da Impianti FV e risulterebbe quindi non rappresentativa della totalità dell'energia prodotta mediante FER. Si preferisce mantenere la sola determinazione della potenza di picco degli impianti installati che può essere facilmente monitorabile dal sito del GSE e/o in corrispondenza del Monitoraggio del PAESC.

**VALSAT** - Per quanto riguarda il monitoraggio del PUG, viene previsto un indicatore di sostenibilità (par. 9.4 goals 11: *Numero massimo di superamento del valore limite giornaliero previsto per il PM10*) relativamente alla **matrice atmosfera**. Sarebbe utile declinare tale indicatore in termini di concentrazione media annua e numero di superamenti del valore limite giornaliero previsto dal D.Lgs 155/2010.

**Risposta:**

L'indicatore è quello previsto dalla strategia 2030 regionale e pertanto si ritiene opportuno mantenere quello indicato.

**VALSAT** - Per quanto riguarda l'**inquinamento acustico**, si ritiene importante che sia considerata tra gli obiettivi del PUG la riduzione dell'impatto acustico sulla popolazione del territorio comunale che potrebbe collocarsi all'interno dell'obiettivo strategico definito come n.2 "MIGLIORARE LA QUALITA' DELL'AMBIENTE URBANO E DEL TERRITORIO RURALE": al fine di monitorare gli effetti e la sostenibilità dal punto di vista acustico delle scelte e delle strategie del PUG stesso, in quanto le trasformazioni e le realizzazioni urbanistiche potranno causare dei mutamenti nella viabilità e nel numero e dislocazione delle sorgenti sonore sul territorio comunale, con indubbe ricadute sulla popolazione residente, si raccomanda di integrare gli indicatori di contesto e di sostenibilità con i seguenti propositi. Si propone, inoltre, un indicatore di contesto rappresentato dalle 'percentuali di area assegnata alle classi acustiche (I, II, III, IV, escludendo la classe V, non prevista nel territorio di Nonantola) dalla zonizzazione acustica comunale all'interno del territorio urbanizzato': l'analisi dell'andamento di queste percentuali nel tempo, in base alle trasformazioni/nuove realizzazioni urbanistiche, potrà dare conto dell'evoluzione in senso migliorativo (o almeno non peggiorativo) della tutela acustica conseguente alle politiche e strategie del PUG riguardante la parte del territorio comunale più densamente popolata: in quest'ottica l'indicatore proposto si configura anche come indicatore di sostenibilità.

**Risposta:**

Si provvede ad inserire nella VALSAT, negli indicatori di contesto del rumore con: percentuali di area assegnata alle classi acustiche (I, II, III, IV, V,) dalla zonizzazione acustica comunale all'interno del territorio urbanizzato'

**VALSAT** - Tra gli indicatori individuati all'interno del documento di Valsat, non sono previsti indicatori di processo/risposta relativi alle **acque superficiali e sotterranee**. Si ricorda che la conoscenza dello stato ambientale dei corpi idrici superficiali e sotterranei consente di monitorare l'impatto esercitato dall'attività antropica (analisi dei carichi generati e sversati di origine puntuale e diffusa) e dei cambiamenti climatici sul sistema idrico.

A tale scopo il quadro degli indicatori potrebbe essere utilmente integrato con:

- "Stato ambientale" delle acque superficiali (che deriva dalla valutazione attribuita allo "stato ecologico" e allo "stato chimico" delle acque)
- "Stato ambientale" delle acque sotterranee (che si ottiene dalla definizione dello stato quantitativo e di quello chimico)

La normativa vigente prevede la classificazione ufficiale dei corpi idrici ogni sessennio, periodo valutato come ottimale ai fini della valutazione dell'evoluzione di un corpo idrico. In aderenza alla normativa l'Agenzia pubblica sul proprio

sito internet report relativi al primo triennio di monitoraggio del sessennio e il report conclusivo sessennale utile al riesame del Piano di Gestione.

- Per una valutazione “più speditiva” della qualità delle sole acque superficiali è possibile indicare il solo dato di LIMeco, indice sintetico che descrive la qualità delle acque correnti per quanto riguarda i nutrienti e l’ossigenazione.

**Risposta:**

Si accoglie il contributo e si provvede ad inserire tra gli indicatori, quelli relativi alle acque superficiali e sotterranee.

**VALSAT** - Per quanto riguarda la matrice “suolo” si suggeriscono i seguenti indicatori:

- % consumo di suolo
- consumo di suolo da monitoraggio RER
- % superficie impermeabilizzata
- “indice di qualità complessivo del suolo”, che consente di individuare a scala comunale i suoli migliori dal punto di vista ecosistemico su cui prevedere adeguati interventi di tutela

**Risposta:**

Si provvede ad inserire nella VALSAT, negli indicatori di contesto del consumo di suolo:

- % consumo di suolo (Fonte ISPRA)
- consumo di suolo da monitoraggio RER
- % superficie impermeabilizzata
- Indice sintetico di qualità del suolo (IQ4) – l’aggiornamento del dato è a carico della Regione

**VALSAT** - Per quanto riguarda l’**esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici** in seguito all’evoluzione delle reti tecnologiche che possono essere connesse alle trasformazioni/realizzazioni urbanistiche o alla produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili (ad esempio il fotovoltaico), si propongono i seguenti indicatori di contesto:

- km di linee elettriche a media tensione;
- n° di impianti per telefonia mobile.

**Risposta:**

Si provvede ad inserire nella VALSAT, negli indicatori di contesto per i CEM (campi elettromagnetici): Per quanto riguarda la matrice “suolo” si suggeriscono i seguenti indicatori:

- km di linee elettriche a media tensione;
- n° di impianti per telefonia mobile.
- n° di cabine MT/Bt

Si fa infine presente che la Scrivente Agenzia ha pubblicato sul proprio sito l’**Annuario dei dati ambientali della Regione Emilia Romagna**<sup>5</sup>, relativi alle varie matrici ambientali nel quale sono riportati diversi indicatori ambientali. Si sottolinea la necessità che gli indicatori siano costantemente aggiornati al fine di verificare l’effettiva sostenibilità delle trasformazioni previste.

**Risposta:**

Si prende atto.

Arch. Carla Ferrari  
(firmato digitalmente)

---

<sup>5</sup> <https://webbook.arpae.it/>