

**ISTRUTTORIA DELL' U.O. PIANIFICAZIONE URBANISTICA, CARTOGRAFICO E S.I.T.**

**Prot. 61929 class. 07.04.05 - fasc. 2148 del 04/06/2013**

**COMUNE di NONANTOLA**

**Variente Specifica al P.R.G. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 28/02/2013**

**Osservazioni ai sensi dell'art. 41 L.R. 20/2000**

**Parere tecnico in merito alla Valutazione Ambientale cui all'art. 5 LR 20/2000 e ss. mm. e ii e LR 9/2008 (D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008)**

---

**PREMESSE**

Inquadramento amministrativo

L'Amministrazione Comunale è dotata di P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Provinciale n° 491 del 06/05/1997;

in data 11/03/2013 il Direttore dell'Area Tecnica ha inviato la variante specifica al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 28/02/2013: la variante specifica al P.R.G., corredata del necessario Rapporto Preliminare, è stata assunta agli atti provinciali con prot. n. 27474 in data 12/03/2013;

In relazione al contenuto della presente variante, l'A.C. ritiene opportuno non richiedere il parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 "e rinviare la redazione delle relazioni geologiche, geotecniche, sismiche alla presentazione dei successivi titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi".

Contenuti della variante

La presente variante riguarda 14 modifiche: 9 cartografiche, 4 normative ed 1 è relativa al P.P. pubbl. di Piazza Liberazione.

*modifica cartografica V1 Campazzo, Zona B2*

- riclassificazione di un'area di mq. 2.175 da zona B2 a parte zona agricola E3.4 e parte viabilità.

*modifica cartografica V2 Campazzo, La Selvatica*

- riclassificazione di un'area in via Selvatica da zona B5 a zona agricola E2. Un'area adiacente, che rimane classificata zona B5, verrà assoggettata a P.P.

*modifica cartografica V3 Villa Casino Riva*

- riclassificazione di un'area di mq. 8.750, posta all'interno del parco/giardini di Villa Casino Riva, da zona D3 (con I.U.F. = 0,6 mq/mq, con possibilità di realizzare una S.U. di mq. 5.250) a zona agricola E3.4, con possibilità di realizzare la casa del custode (mq. 300) ed una struttura leggera per servizi (mq. 400). L'inquadramento della proprietà, con la disposizione (indicativa) dei due nuovi fabbricati, è contenuto nell'allegato alla scheda n. 41 – censimento dei beni culturali esistenti nel territorio extra-urbano.

*modifica cartografica V4 Antica Forma*

- riclassificazione di un'area di mq. 6.358 (ampliamento del sito della ditta Antica Forma - via Limpido) da zona agricola a zona produttiva D7, senza aumento di S.U.

*modifica cartografica V5 Accordo Parcheggio Rubbiara*

- recepimento di accordo con privato per la sistemazione dei servizi della parrocchia S. Pietro Apostolo e del cimitero: l'accordo prevede l'incremento della zona B1 con riclassificazione di un'area di 1.450 mq del privato, (S.U. realizzabile di mq. 220) il quale cede al Comune un'altra area adiacente di mq. 2.050 da destinare in parte a parcheggio ed in parte a zona per attrezzature pubbliche di servizio.

*modifica cartografica V6 POU a Casette*

- correzione di un errore cartografico, con ricollocazione di un comparto.

*modifica cartografica V7 Revisione POU Casette via Cantone*

- ridefinizione del limite est del comparto in questione con la riclassificazione di una porzione di area a parcheggio.

*modifica cartografica V8 Disciplina maneggi*

- la modifica consiste nell'individuazione di 4 aree da destinare a "Zone speciali per attività sportive, ricreative e turistiche", con inserto normativo specifico alle NTA di PRG. Si tratta dei maneggi di via La Valentina 83, via Provinciale ovest 138, via Brascaglia 41 e via Maestra di Bagazzano 7. Ogni area, opportunamente perimetrata, potrà essere trasformata previa approvazione di progetto unitario e la stipula di una convenzione con il Comune, al fine di disciplinare le modalità attuative e di dismissione: *"Tutte le nuove strutture dovranno essere rimosse una volta cessata l'attività di maneggio e/o scaduta la convenzione"*.

*modifica cartografica V9 Caserma Carabinieri*

- apposizione di apposito simbolo per individuare la caserma di via Salvo D'Acquisto 1.

*modifica normativa V10 Modifica NTA funzioni nelle zone produttive D*

- eliminazione delle percentuali tra funzioni prevalenti (70%) e funzioni secondarie (30%) attualmente previste per le sottozone D1 e D2.

*modifica normativa V11 Modifica NTA variazione perimetro di permeabilità zona D1*

- modifica normativa che consente di derogare alla superficie permeabile minima del 20% della S.F. (fino al 5% della S.F.) nelle zone D1 e D2; in caso di deroga, occorre realizzare una vasca di accumulo proporzionale alla superficie permeabile mancante.

*modifica normativa V13 Modifica NTA art. 15 edifici esistenti e norme di zona*

- modifica normativa che consente il tipo di intervento *"A3.1 Ristrutturazione edilizia in zona omogenea A"* anche sugli edifici limitrofi alla zona omogenea A, ma con tipologie edilizie analoghe.

*modifica normativa V14 Modifica NTA zona agricola*

- modifiche normative agli artt. 26 "interventi ammessi nelle zone agricole", 27 "prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente" e 29 "soggetti attuatori" delle NTA del PRG, in adeguamento alle disposizioni della L.R. 20/2000 e s.m.

*modifica normativa V12 Modifica del Piano Particolareggiato pubbl. Piazza Liberazione*

- relativamente al fabbricato posto tra via Piave e via Sertorio, modifica normativa che consente l'insediamento della funzione residenziale al piano terra, limitatamente alla porzione di fabbricato che si attesta su via Piave.

L'Amministrazione Comunale riporta le tabelle sul dimensionamento del PRG e, nella verifica dimensionale del 6%, dichiara che la SU residenziale aumenta di mq. 57 e che la ST di produttivo cala di mq. 2.392. A seguito della presente variante, risulta un saldo:

residenziale: 8.792 mq

produttivo: 3.134 mq

#### Acquisizione di pareri

Parere ARPA prot. 6359 del 30/04/2013 acquisito agli atti provinciali con prot. prov. 48158 del 02/05/2013.

#### Acquisizione delle Osservazioni

Nel periodo di deposito sono state presentate n. 2 Osservazioni, come da dichiarazione dell'Amministrazione Comunale acquisita agli atti provinciali con prot. 61079 del 03/06/2013.

Tutto ciò premesso

**si formulano i seguenti pareri**

**OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000**

Si da atto che l'Amministrazione Comunale ha in corso l'adeguamento del PRG ai sensi della DAL 112/2007 e dell'art. 14 del PTCP, ai fini della riduzione del rischio sismico; tuttavia tali studi non risultano ancora compiutamente formati, né efficaci perché non ancora assunti nello strumento urbanistico generale del Comune.

Per quanto attiene il rinvio della "...redazione delle relazioni geologiche, geotecniche, sismiche alla presentazione dei successivi titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi" è condivisibile per quanto concerne gli interventi diretti, se e per quanto stabiliti dal PRG, anche in relazione al fatto che talune modifiche attengono aree precedentemente indagate dal punto di vista geologico-geotecnico, ovvero comportano la realizzazione di strutture a raso.

Diversamente la modifica V4 che introduce la riclassificazione di un'area agricola di mq. 6.358 a zona produttiva D7 con l'ampliamento dell'attuale zona D7 in cui è presente la ditta Antica Foma - via Limpido, non appare di poca consistenza anche in termini di S.U. residua realizzabile; e non rileva che la S.U. edificabile ammissibile resti quella stabilita dal vigente Piano in quanto la nuova area non risulta mai valutata ai fini geologico-geotecnici e sismici. Stesso vale per la modifica V8 che comporta l'individuazione di 4 aree, già parzialmente edificate, come "Zone speciali per attività sportive, ricreative e turistiche", rese di fatto edificabili, e con inserto normativo specifico alle NTA di PRG.

**Nella consapevolezza che i progetti edilizi dovranno comunque essere corredati di idonei rapporti geotecnici-geologici e sismici ai sensi della vigente legislazione nazionale (D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni"), considerato le caratteristiche delle nuove previsioni e che tuttavia le norme specifiche indicate per dette nuove zone e per la zona D7 come ampliata, non fanno parola della necessità di svolgere tali indagini (già peraltro previste al livello di pianificazione degli interventi e non solo in sede attuativa-esecutiva), non ci si esprime in merito alla idoneità/caratteristiche delle aree sopra evidenziate in relazione all'art.5 della L.R. 30 ottobre 2008, n. 19.**

- 1 Si chiede all'Amministrazione Comunale di valutare quanto sopra e di controdedurre assicurando nelle forme ritenute opportune, il rispetto della disciplina vigente in materia di riduzione del rischio sismico in sede di approvazione della variante.**

In merito alla conformità al PTCP ed alla necessità di favorire la permeabilità degli ambiti urbani, produttivi o residenziali che siano

- 2 Non si ritiene assentibile la possibilità di derogare alla superficie permeabile minima del 20% della S.F. (fino al 5% della S.F.) nelle zone D1 e D2 (ed al conseguente obbligo, in caso di deroga, di realizzare una vasca di accumulo proporzionale alla superficie permeabile mancante).**

**PARERE TECNICO in merito alla VALUTAZIONE AMBIENTALE di cui all'art. 5 LR 20/2000 e s.m.i. e LR 9/2008 (D.Lgs. n. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008)**

Visti i contenuti della Variante al PRG

Visto il Rapporto Preliminare redatto ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Visto il parere espresso dall'Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale in premessa identificato ;

Considerato che la valutazione ambientale dell'Autorità Competente ai sensi dell'art.5, comma 7 lett. a) della LR 6/2009, ha considerato anche le n.2 Osservazioni presentate nel corso del procedimento di formazione/approvazione della presente variante al Piano Regolatore generale.

**CONCLUSIONI**

**si ritiene che la presente variante al PRG non debba comportare successivi approfondimenti**

ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e pertanto possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, nel rispetto di quanto richiesto ai precedenti punti 1 e 2 e delle prescrizioni di seguito formulate :

A) In fase di approvazione della presente variante, dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nel parere ARPA citato in premessa e dovrà essere riconsiderata la modifica normativa V11 "variazione perimetro di permeabilità zona D1" in quanto, come evidenziato nel parere ARPA, "la percentuale minima di permeabilità individuata nel 5% della SF risulta molto bassa e non risulta in linea con gli obiettivi del PTCP riferiti alla sostenibilità delle trasformazioni e con le percentuali mediamente individuate negli altri strumenti urbanistici comunali. Inoltre potrebbe costituire anche una preclusione nella definizione degli obiettivi del PSC comunale in via di costruzione".

Con riguardo alle n. 2 Osservazioni presentate ed in premessa citate, voglia considerare l'Amministrazione Comunale che l'accoglimento totale/parziale di essa deve essere subordinata:

- alla pertinenza della medesima agli oggetti adottati dalla variante al PRG in quanto non è possibile – in questa fase procedimentale - introdurre nuove proposte, perché mai adottate;
- non deve apportare modifiche sostanziali agli oggetti adottati, né introdurre incrementi della capacità insediativa teorica complessiva resa operativa dalla presente variante al PRG;
- non deve risultare in contrasto o interferenti con ambiti / norme di tutela del PTCP;

Si chiede pertanto all'Amministrazione Comunale di decidere di conseguenza rispetto alle n. 2 Osservazione presentate.

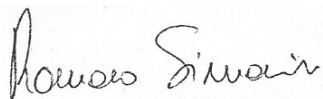
Sentito infine il Comune di Nonantola che ha preso visione con comunicazione e-mail del 04/06/2013 prot.n. 61902, conservata in atti, per quanto precede;

\* \* \*

Per tutto quanto precede e vista la documentazione complessivamente acquisita, in merito alla variante al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 28/02/2013, si propone che la Giunta Provinciale faccia proprio quanto sopra riportato:

- sollevando i rilievi urbanistici di cui ai punti 1 e 2 ai sensi dell'art. 41 L.R. 20/2000;
- facendo proprie le conclusioni in merito alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000 e comma 4 art.12 D.Lgs 152/2006 e loro s. m. e i.

Istruttore  
U.O. Pianificazione Urbanistica,  
Cartografico e S.I.T.  
Arch. Romano Simonini



Visto:

Il Dirigente  
Servizio Pianificazione Urbanistica,  
Territoriale e Cartografica  
Arch. Antonella Manicardi

