

Comune di NONANTOLA



**Sindaco
Federica Nannetti**

**Progettista PUG
Arch. Carla Ferrari**

**UT Comune di Nonantola
Gianluigi Masetti, Responsabile Ufficio di Piano e RUP
Elena Mariotti e Silvia Preti**

QUADRO CONOSCITIVO

SVILUPPO INSEDIATIVO E ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

RELAZIONE

**SVILUPPO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI
STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE
ANALISI FINALIZZATE ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

**a cura di
Arch. Carla Ferrari
Elaborazioni cartografiche: Ivan Passuti**

COMUNE DI NONANTOLA

P.U.G.

QUADRO CONOSCITIVO

SVILUPPO INSEDIATIVO E ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

SVILUPPO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI
STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE
ANALISI FINALIZZATE ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

RELAZIONE

INDICE

1.	SVILUPPO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI	
1.1	SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI	pag. 2
1.2	LA STORIA URBANISTICA DI NONANTOLA	pag. 2
1.3	EROSIONE ANTROPICA ed EROSIONE ANTROPICA PIANIFICATA	pag. 15
2.	STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	pag. 18
3.	ANALISI FINALIZZATE ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL PUG ...	pag. 24
	ALLEGATO	pag. 28

1. SVILUPPO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI

L'analisi dello sviluppo urbanistico degli insediamenti è stata efficacemente indagata nell'ambito del QC che era stato predisposto ai fini della redazione di un PSC poi mai adottato. Poiché l'analisi allora svolta comprendeva un'attenta disamina della "storia urbanistica" degli insediamenti del territorio di Nonantola, a cura dell'Arch. Roberto Vezzosi (incaricato della redazione del PSC), si ritiene utile riportarla, con carattere corsivo, in questa trattazione, con alcune note derivanti dalle analisi svolte successivamente ai fini del PUG, con carattere normale.

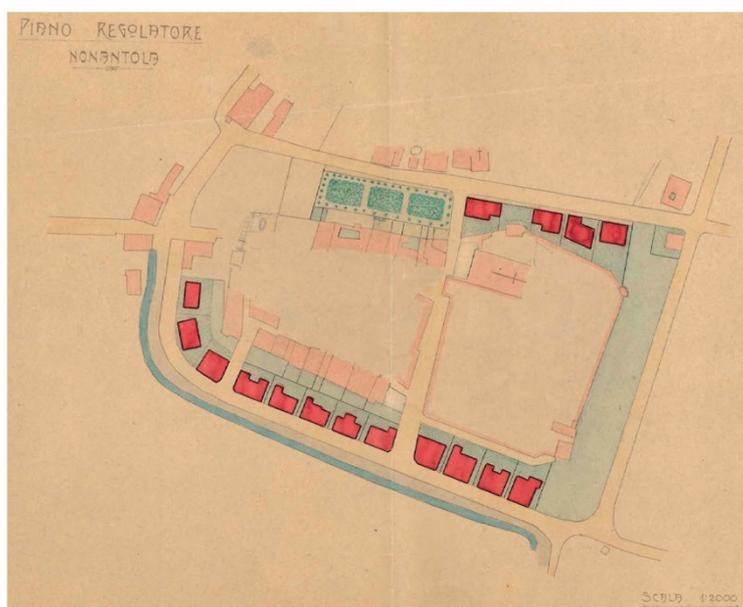
1.1 SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI

L'insediamento a Nonantola ha una storia assai lunga e ricca, come testimoniato dalla presenza di un notevole patrimonio culturale, storico, architettonico ed archeologico: in tempi remoti esso ha seguito regole evidenti di "convenienza" privilegiando la salubrità e la difesa dai rischi – naturali e non – e regole di "governo" degli spazi della campagna, assecondando i caratteri dei luoghi e cercando di "guadagnare terreno" (centuriazione, rete dei canali, ecc.); gli elementi ordinatori sono riconoscibili nella trama agraria e nella rete viaria, con alcuni luoghi di maggiore attrattività (in forma puntuale o, ma molto meno, lineare) e rari elementi "dissuasori" o separatori - in questo caso, ad esempio, il fiume Panaro probabilmente -. Si tratta di una trama diffusa sulla quale gli insediamenti si sono via via infittiti, non solo in corrispondenza del centro e delle frazioni ma anche – in maniera apparentemente omogenea – su tutto il territorio (esclusa la Partecipanza), ma la crescita apparentemente non ha mai contraddetto la trama di base.

La diffusione è costantemente riconoscibile nell'assetto insediativo, come dimostrano le mappe ... che riproducono l'edificato presente ad alcune soglie storiche: gli anni '30 del Novecento, la fine degli anni '60, la fine degli anni '70 e lo stato attuale; esso è stato ricostruito attraverso cartografie di tali periodi di solito prodotte, non a caso, in occasione della redazione di nuovi strumenti urbanistici. E' proprio attraverso la storia urbanistica che è stato ripercorso lo sviluppo insediativo di Nonantola, focalizzando l'attenzione sull'ultimo secolo, quello che ha dato forma alla città attuale, anche se le sue origini, ... sono ben più lontane.

L'urbanizzazione recente è caratterizzata dalla tendenza al rafforzamento dei centri abitati, obiettivo perseguito dalla pianificazione comunale con costanza, anche se con differenti scelte riguardo alle frazioni ed ai nuclei minori; eppure, la dispersione rimane un fenomeno eclatante, come la distribuzione dei fabbricati indica con chiarezza.

1.2 LA STORIA URBANISTICA



Piano Regolatore del 1925

1925 · Piano Regolatore d'ampliamento

(Ing. Domenico Barbanti)

La relazione mette in evidenza come l'incremento e lo sviluppo di Nonantola abbiano origine all'epoca dalle industrie agricole: lo stabilimento per la produzione di conserve alimentari e lo stabilimento enologico, oltre alla fabbrica di laterizi, ai caseifici sociali ed altre industrie minori.

... si riscontra un incremento sostenuto nel numero di residenti a partire dall'inizio del Novecento e costante fino agli anni '30.

La crescita pare avere mantenuto fino ad allora, demolita la cinta muraria e colmate le fosse, la configurazione quadrangolare del centro originario. Il piano del 1925 si propone di disciplinare quindi la crescita, senza sventramenti o demolizioni (salvo in un caso per migliorare la viabilità) né espropriazioni gravose. Esiste però il problema o meglio l'ostacolo rappresentato dal canale Torbido che scorre arginato a sud e ovest (impensabile una sua deviazione), in parte già superato dall'edificazione e, ad esempio, dalla stazione ferroviaria.

Si evidenzia anche la "tendenza moderna per la casa individuale contornata da giardinetto". Le case a blocco saranno previste soltanto per le case popolari.

Sostanzialmente la proposta del piano del 1925 è di costruire con una minore densità (maggiore rarefazione) assecondando le tendenze in corso, riempiendo i "piccoli rioni" delimitati da strade esistenti, mantenendo gli spazi liberi in corrispondenza delle fosse castellane e sistemando a Parco delle Rimembranze il lato est del centro. Si ritenne inoltre opportuno incentivare la "polarizzazione" commerciale verso la zona della stazione ferroviaria, in modo da lasciare spazio all'espansione produttiva, limitando la crescita residenziale a via Mavora.

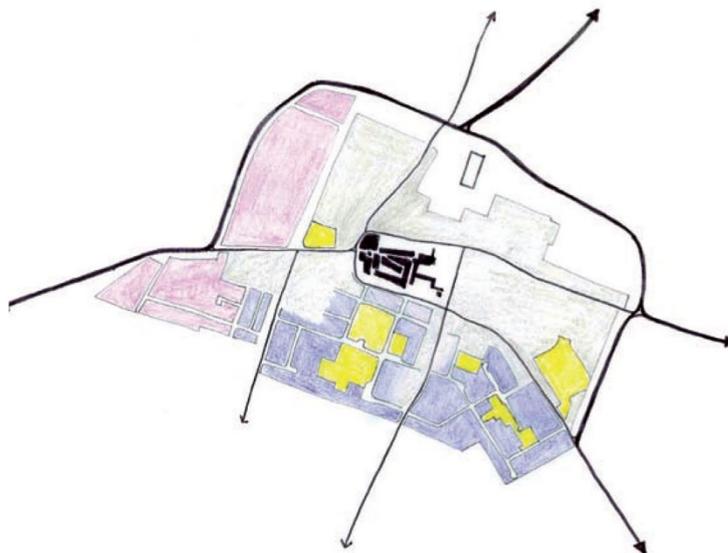
Si individuano tre aree di ampliamento: a est, a nord e a ovest. Il fabbisogno del piano del 1925 è stimato su 15 anni e mette in gioco quasi 9 ettari di superficie fabbricabile.

Il Parco delle Rimembranze e il viale pedonale di collegamento alla stazione (a nord lateralmente alla via Provinciale) sono considerate le opere più importanti. Per quanto riguarda le opere pubbliche, viene anche messo in rilievo il problema delle fognature, a causa della mancanza di pendenza.

Rispetto alle previsioni, si può notare che la fascia a parco ad est non è stata però mantenuta inedificata (le costruzioni sono state realizzate prima degli anni '60). Lo sviluppo ha interessato poi prevalentemente le direttrici est e nord.

1963 · Programma di Fabbricazione e Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

(Ing. Umberto Borri)



Programma di Fabbricazione del 1963
Elaborazione Arch. R. Vezzosi

Il piano del 1963 si pone innanzitutto il problema dell'attraversamento della Statale, con conseguente proposta di realizzare un semianello tangenziale sul lato nord, oltre il cimitero. Ad est il tracciato è

previsto piuttosto a ridosso dell'abitato e continua, oltre la Statale, fino a riallacciarsi con la strada di Redù.

Inoltre, in direzione nord, si prevede di riutilizzare il tracciato della ferrovia dismessa per un tratto fino al nuovo collegamento sulla direttrice per Bastiglia-Bomporto, poco oltre Campazzo.

La tangenziale rappresentava il limite della zona di saturazione nord e ad est.

Invece a sud si potevano individuare le aree di espansione, con tutte le attrezzature necessarie, in prosecuzione dell'asse centrale nord-sud ed in rapporto diretto con il centro antico. L'espansione di fatto asseconda un orientamento già in atto riscontrabile nelle nuove edificazioni lungo la strada di Redù e via Masetto, facendole rientrare in un disegno complessivo più organico.

Nella parte sud sono individuati due nuovi tracciati stradali sui quali si struttura l'espansione residenziale, in aggiunta agli assi "storici" di via Mavora e via Masetto.

Due aree nella zona sud-ovest vengono individuate per l'Edilizia Economica Popolare; il P.E.E.P. viene approvato insieme al Programma di Fabbricazione.

Per le zone industriali il Piano conferma la scelta dell'area a ovest. A sud-ovest della statale invece era prevista un'area mista -laboratori artigiani e piccola industria anche con residenza-.

Il piano del '63 prevede alcune norme di tutela per il centro storico e per le aree circostanti.

Nelle aree rurali, oltre alle costruzioni attinenti alle attività agricole e alle abitazioni per i lavoratori, sono consentite anche nuove edificazioni di altra natura.

Il disegno del piano suggerisce l'immagine di un centro piuttosto compatto; la nuova viabilità principale delimita i tessuti produttivi – all'estremità ovest, serviti dalla tangenziale – e residenziali a nord e ad est, mantenendo comunque le aree residenziali distanziate dalla tangenziale (salvo nel caso del tratto di congiunzione con la strada di Redù); a sud l'impianto degli isolati sembra volere impedire ulteriori successive addizioni e dà risalto ad una sorta di asse centrale parallelo a viale delle Rimembranze-via di Redù sul quale sono collocate le principali attrezzature, soprattutto in corrispondenza dell'intersezione con il prolungamento di via Marconi (allora via Salimbeni). Le nuove attrezzature pubbliche sono pensate con ampie dotazioni di spazi aperti di pertinenza.

Nei nuovi quartieri, rispetto alle aree di saturazione dove l'altezza massima consentita è di 14 m., le altezze sono limitate a 3 piani - 4 piani lungo la viabilità principale per consentire l'insediamento di negozi (per i piani particolareggiati sono ammesse però altezze anche superiori e nel P.E.E.P. in una delle aree centrali si consente eccezionalmente un'altezza di 17 m.). Particolare attenzione viene dedicata al disegno delle sezioni stradali, con una gamma di tipologie adeguate al ruolo ed alla gerarchia, con molti viali alberati.

[NdR: La virtuosa previsione di numerosi viali alberati dichiara una singolare lungimiranza dell'amministrazione comunale, rispetto alle problematiche attualmente rilevabili nei contesti urbani (isole di calore) e che merita non solo attenzione ma anche esempio a cui ispirarsi per la redazione del PUG]

L'azonamento, pur rispettando l'orientamento della strada di Redù, di fatto comportava la cancellazione del tracciato del Canal Torbido, imponendo invece una rigorosa geometria.

La relazione di Piano riporta i dati del censimento del '61 rilevando, rispetto al precedente (1951), il permanere di una quota importante di mezzadria e l'incremento delle attività commerciali ed industriali, queste ultime però con un numero di addetti limitato e dunque carattere più propriamente artigianale. Nonostante questi segnali di sviluppo si riscontra comunque una diminuzione della popolazione (da 11.000 a 10.000 abitanti circa, destinato a continuare poi fino al 1971) dovuto ad un flusso migratorio talmente forte da superare il saldo naturale positivo di 700 unità. Nello specifico però si osserva come la diminuzione non riguardi affatto il capoluogo (in crescita) ma il resto del territorio e soprattutto nuclei e centri minori, evidenziando una tendenza all'accentramento.

Complessivamente il dimensionamento decennale è pari a 1.200 nuovi alloggi.

1967 - Variante al Programma di Fabbricazione

(Ing. Umberto Borri)

Si tratta di una modifica limitata che incrementa leggermente l'area a destinazione residenziale immediatamente a ovest di via Mavora, riducendo la zona mista.

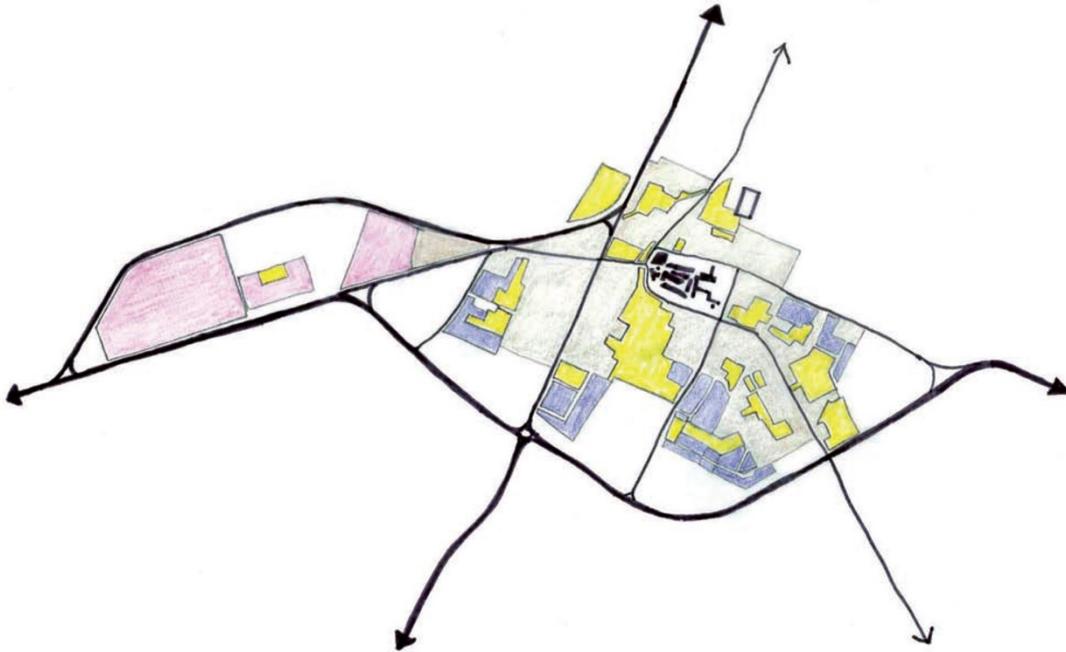
1968 - Variante al Programma di Fabbricazione

Anche in questo caso si tratta di una variante a carattere puntuale per la modifica della fascia di rispetto del cimitero del capoluogo e conseguentemente della destinazione di alcune aree, nella zona a sud di via Pieve.

1971 - Variante al Programma di Fabbricazione

(Archh. Caruso - coordinatore -, Bassetto, Righi e Roli, Ing. Porrino, Di Lillo, Leonardi, Taccini)

La rielaborazione viene condotta presso l'ufficio di piano del Comprensorio Modenese (Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Modena, Nonantola, Ravarino, San Cesario, Soliera e Spilamberto).



Programma di Fabbricazione del 1971

Elaborazione Arch. R. Vezzosi

La variante al Programma di Fabbricazione è di portata generale ed è uno degli strumenti urbanistici più significativi della storia urbanistica di Nonantola.

Obiettivo generale è quello di favorire il policentrismo (non molto accentuato però nel caso di Nonantola dove il capoluogo ha un ruolo assolutamente predominante) innanzitutto nel senso di favorire una maggiore concentrazione nei centri; inoltre si intende consolidare l'artigianato e la piccola industria locale, in modo da contrastare il pendolarismo e il saldo demografico insufficiente.

Si inseriscono possibilità di maggiore sviluppo per i centri principali che dovrebbero ricevere i trasferimenti più cospicui e qualche possibilità di primo consolidamento anche per le frazioni più deboli (oltre al capoluogo l'azonamento di dettaglio riguarda Via Larga e La Grande); qualche area di completamente "agricolo" però è individuata nel territorio extraurbano (Campazzo, Casette, Redù, Bagazzano e Rubbiara). A ciò si accompagna il potenziamento e la diffusione dei servizi.

Un aspetto importante tra quelli considerati è legato alle modifiche nell'organizzazione agraria con la crescita di cooperazione e associazionismo; pertanto si sostiene la necessità di costituire "centri sub comunali, di dimensione demografica atta a sostenere i servizi elementari, secondo localizzazioni capaci di assicurare un efficiente sistema di trasporti pubblici che li colleghi ai servizi ed alle attività di scala superiore".

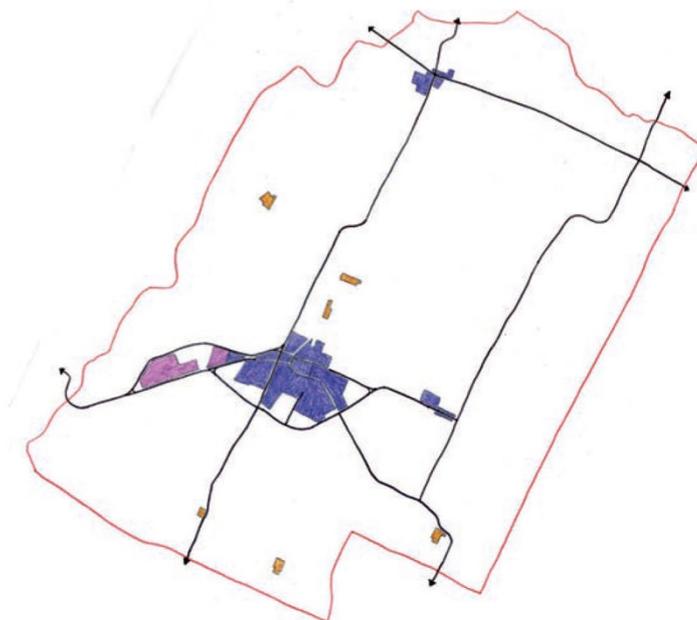
Il Piano Provinciale della Viabilità proponeva una ristrutturazione della rete viaria principale corrispondente ad un modello a maglia regolare che nel territorio di Nonantola implicava in particolare l'individuazione di un nuovo asse nord-sud tramite l'adeguamento di tracciati esistenti (via Caselle, via Magnanine, via Due Torrioni, via Mislè, strada di Redù, via Limpido), in modo tale da non far convergere necessariamente sul capoluogo i flussi nella direttrice Castelfranco-Ravarino. Rispetto allo schema della Provincia però il disegno inserito nel P.d.F., soprattutto nella definizione di dettaglio alla scala 1:2.000, risulta molto meno chiaro e meno caratterizzato gerarchicamente, forse con un'eccessiva "enfasi", come nel caso della nuova zona industriale.

Il tracciato della tangenziale, pur confermata, è però ipotizzato a sud, in modo da collegare meglio i principali insediamenti residenziali ed industriali e le preesistenze. Per la SP 14 si propone il potenziamento anche come asse portante dei servizi a scala comunale.

L'espansione è confermata a sud, eliminando quanto previsto a nord anche con modifica da completamento a servizi, assecondando una certa vocazione riconosciuta e per poter meglio sfruttare gli spazi inedificati per adeguate dotazioni di uso pubblico. Il disegno che ne deriva risulta molto meno compiuto rispetto al progetto originario: nonostante la presenza del limite della tangenziale l'impianto della parte sud lascia intravedere possibili successive aggiunte, mentre a nord non si riconoscono segni forti di definizione del margine, se non in corrispondenza del cimitero. Più capillare e pervasiva è la previsione di aree pubbliche, insieme al riconoscimento del grande varco a sud con il parco e il polo dei servizi (anche in questo caso, però, non c'è particolare attenzione al tracciato del Canal Torbido). Nuove quote industriali vengono previste a ovest, con una disposizione totalmente differente dalla precedente configurazione, molto più distanti rispetto al centro abitato e nettamente separate dalle zone residenziali.

Per il Centro storico si ritiene opportuna la redazione di un Piano Particolareggiato.

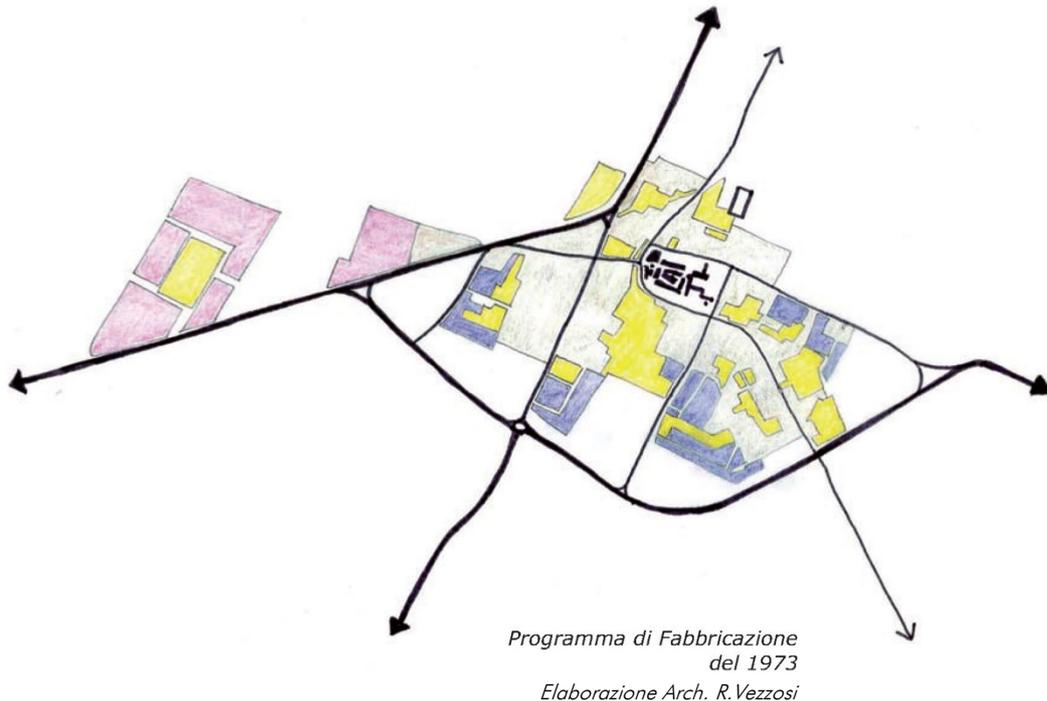
Il fabbisogno decennale è stimato in 4.837 vani; esso si basa sulla valutazione del saldo demografico positivo (non si prevedono flussi migratori in entrata), della concentrazione della popolazione sparsa (pari a circa la metà del fabbisogno totale), dell'eliminazione delle coabitazioni, del rinnovo del patrimonio edilizio e della sostituzione dell'edilizia degradata (quest'ultima voce molto significativa, pari a 1.752 vani, esclusi gli insediamenti sparsi). Il dimensionamento è pari a 2.705 nuovi abitanti. Vengono ridotti sensibilmente gli indici di edificazione, diminuendo la densità, e complessivamente si arriva ad abbassare del 30% le precedenti previsioni, nonostante l'inserimento di nuove aree di espansione.



Schema di assetto complessivo del Programma di Fabbricazione del 1971 (aree urbane in blu, zone produttive in viola, centri minori in giallo)
Elaborazione Arch. R. Vezzosi

1973 · Variante al Programma di Fabbricazione

(Arch. Caruso - coordinatore -, Bassetto, Righi e Roli, Ing. Porrino, Di Lillo, Leonardi, Taccini)



La modifica riguarda la nuova zona industriale ed è motivata essenzialmente dalla necessità di dare pronta risposta all'insediamento di attività produttive di notevole entità (metalmeccanica, farmaceutica). Ciò porta ad un incremento della superficie destinata alla zona industriale di circa 60.000 mq. ma soprattutto ad una diversa configurazione nella quale non esiste più la previsione di una variante alla Statale che by-passando gli insediamenti in espansione e quelli esistenti definiva una ampia fascia a destinazione produttiva lungo la Statale in direzione Modena; il nuovo assetto sembra consentire migliori successive potenzialità di ampliamento e mantiene una consistente discontinuità – a destinazione agricola - rispetto all'area industriale già occupata.

1975 · Piano Regolatore Generale

(Arch. Filippo Fantoni)

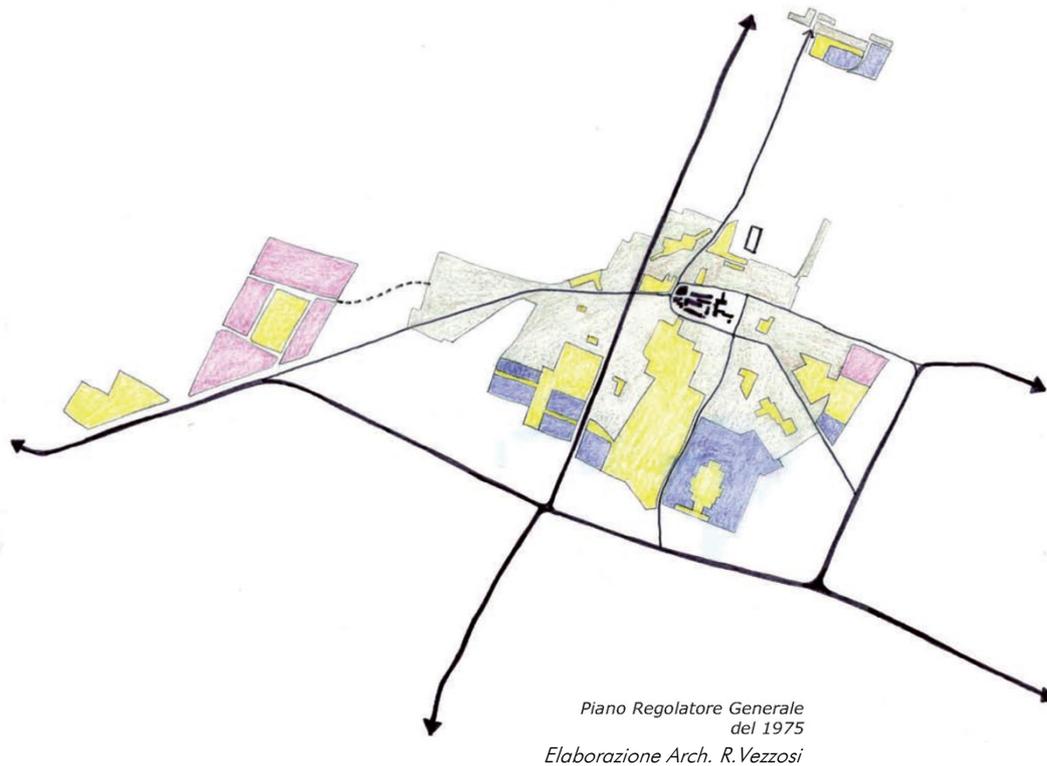
Il nuovo Piano fa riferimento al Comprensorio Modenese ed alle elaborazioni prodotte in quella sede proprio come premessa alla stesura dei P.R.G. comunali, in particolare lo Schema di assetto territoriale e di sviluppo economico-sociale ed i documenti di programmazione settoriale (commercio, aree produttive, agricoltura, viabilità, difesa del suolo).

L'assunto alla base delle scelte comprensoriali è l'obiettivo dell'inversione di tendenza rispetto alla concentrazione nel capoluogo e lungo la via Emilia a discapito degli altri insediamenti per promuovere invece maggiore pluralità ed articolazione ed uno sviluppo più diffuso, come già anticipato nella variante al Programma di Fabbricazione del 1971.

Anche il P.R.G. persegue quindi la scelta di consolidare il capoluogo e le frazioni maggiori (Via Larga -anche in direzione sud, a ricucire in parte insediamenti preesistenti- e La Grande) comunque con qualche possibilità di potenziamento anche per alcune delle frazioni minori (Casette in modo particolare, Campazzo, Bagazzano e Redù).

Scarsissime sono le possibilità di nuovi insediamenti residenziali in area agricola, vista la disponibilità di molti edifici esistenti, se non per necessità aziendali.

Il dimensionamento residenziale complessivo è pari a 170.662 mq. di superficie utile: 81% nel capoluogo (in parte P.E.E.P.), 8,4% a La Grande, 5,3% sia per Casette (tutto P.E.E.P.) sia per via Larga (in parte P.E.E.P.); la stima del fabbisogno pregresso in numero di stanze tenendo conto del sovraffollamento, dell'inabitabilità e, al contrario, del patrimonio a disposizione per la vendita o l'affitto è di 3.057. Sono previsti 1.300 nuovi abitanti. Per le aree a standard viene adottato il parametro del Comprensorio pari a 30 mq./abitante, con la scelta di accorpate ove possibile i servizi.



Si conferma anche in questo caso la proposta di individuare un grosso parco urbano – ancora più vasto, verso sud, dei piani precedenti ma molto ridotto in corrispondenza della connessione con il centro antico - con la localizzazione di nuove scuole tra i quartieri di espansione previsti (diretrrici confermate di via Mavora e via Maestra di Redù); si prevede inoltre la destinazione pubblica di Villa Emma.

Per quanto riguarda la viabilità il riferimento è sempre il Piano provinciale del 1968 ma lo schema di area vasta allegato al P.R.G. avanza delle modifiche importanti in corrispondenza del capoluogo, per ovviare all'attraversamento della Statale, con la tangenziale confermata a sud, anche se resta comunque irrisolta la questione dell'attraversamento in direzione nord-sud lungo la direttrice via di Mezzo-via Mavora. Il tracciato della tangenziale non ha un andamento sinuoso ma fa riferimento ad una maglia reticolare ed è spostato molto più a sud, consentendo quindi ulteriori espansioni residenziali lungo via Mavora e – soprattutto - ad est di via Masetto.

Il P.R.G., fra l'altro, impone un'ampia area agricola "di tutela" per fasce attorno all'abitato e lungo la viabilità principale in corrispondenza del centro, mantenendo consistenti spazi filtro; l'impianto per la zona sud però non propone un vero e proprio assetto concluso ma sembra, ancora una volta, lasciare spazio ad ulteriori aggiustamenti.

Per le aree produttive il Piano comprensoriale del 1974 individua sei agglomerati a gestione consortile, nessuno dei quali a Nonantola; il Comune appartiene, secondo il Piano di area vasta, al sistema Modena-Nonantola, per il quale si ritiene di dover mantenere e incrementare il livello occupazionale, sviluppando soprattutto l'area nord di Modena. Su questi temi quindi in pratica il P.R.G. conferma quanto già previsto dal Programma di Fabbricazione, eccetto la previsione di una piccola zona artigianale (St 35.000 mq.) ad est per il settore maglieria-abbigliamento, in collegamento con via Larga (fortunatamente mai attuata considerata l'importanza di mantenere varchi ecologici in direzione nord-sud).

Si fa riferimento all'organizzazione comprensoriale anche per i Piani di sviluppo e adeguamento della rete commerciale e dei servizi sociali, in particolare per quanto riguarda le attrezzature scolastiche.

Tra gli elementi innovativi, va segnalata la ricerca sui beni culturali ed il riconoscimento e la salvaguardia degli edifici di valore anche fuori dal centro storico e di complessi alberati sparsi, con attenzione anche per le giaciture e l'orientamento riconoscibili sul territorio; per la difesa del suolo il Piano introduce inoltre norme per la protezione idrogeologica di alcune zone agricole. Il P.R.G. individua tre tipi di zone agricole e dispone vincoli per motivi di tutela ambientale e per l'insediamento degli allevamenti di tipo industriale. ...



Dopo due prime varianti specifiche per le "zone culturali e ambientali" (centro storico) e per gli insediamenti suinicoli e lo spandimento dei liquami, il Comune procede ad una Variante Generale per l'adeguamento alla legge regionale (LR 47/78) di Tutela ed uso del territorio e per modifiche di ordine gestionale.

Una modifica eclatante è lo spostamento a nord della previsione della variante alla Statale, per la volontà di tutelare le aree agricole a sud, connotate da valore ambientale, e per collegare meglio le frazioni maggiori – a questo punto La Grande e Casette -. Il nuovo tracciato proposto per la tangenziale viene ad occupare il varco mantenuto ineditato tra la vecchia e la nuova zona industriale.

Un altro varco, seppure minore, cioè quello a ovest di via Rebecchi, viene invece destinato a zona per infrastrutture tecniche.

Le aree produttive risultano praticamente esaurite in pochi anni e quindi si prevede un ampliamento delle aree a disposizione, pur nel rispetto dei criteri fissati dalla programmazione comprensoriale, per altri 100.000 mq. di St; inoltre per incentivare l'utilizzo delle aree di servizio per le attività produttive gli indici di edificazione vengono equiparati a quelli delle aree industriali stesse.

Nelle norme vengono introdotte le zone per attrezzature di interesse generale, cioè con carattere di servizio alla collettività pur non a gestione pubblica.

A seguito delle tante richieste, gli indici residenziali vengono leggermente aumentati e resi uniformi tra capoluogo e frazioni; vengono aumentati anche gli indici nel caso di ristrutturazione urbanistica per favorire il trasferimento delle attività incompatibili.

Viene comunque contestualmente leggermente ridotta l'espansione a sud.

Le problematiche di gestione principali emerse sono quelle relative alle zone agricole, perché la normativa si è dimostrata incapace di rispondere alle esigenze degli imprenditori agricoli: quindi, sulla scorta del Piano stralcio comprensoriale ed in adeguamento alle leggi riguardanti il territorio rurale, le zone agricole vengono articolate in più categorie e gli interventi moltiplicati in modo da essere più efficaci sia rispetto alle nuove edificazioni che al patrimonio esistente, tenendo conto sia delle potenzialità agricole dei terreni che delle caratteristiche ambientali ed urbanistiche; si rileva la necessità

di un censimento puntuale in modo da definire una disciplina più specifica che classifica gli edifici esistenti in zona agricola mettendo in evidenza particolare pregio o caratteri tipologici riconosciuti, stato di conservazione e collegamento o meno con la produzione agricola.

1985 · Variante al Piano Regolatore Generale

(Ing. Franco Po, responsabile del Settore tecnico)

Si tratta di modifiche minori e correzioni, aggiustamenti normativi per le aree artigianali e per le zone agricole. Si prevede un ampliamento delle possibilità di intervento sugli edifici in zona agricola, per incentivarne il recupero con nuove destinazioni.

1991 · Variante al Piano Regolatore Generale

(Ing. Franco Po, responsabile del Settore tecnico)

È una variante che riguarda tre aree specifiche, una delle quali interessata dal trasferimento di attività produttive incompatibili.

1997 · Variante Generale al Piano Regolatore Generale

(Arch. Filippo Fantoni - consulente, Ing. Franco Po, responsabile del Settore tecnico)



Elaborazione Arch. R. Vezzosi

La revisione del Piano nasce dall'esigenza di un aggiornamento dopo più di dieci anni per sopravvenute modifiche socioeconomiche ed ambientali, norme successive e strumenti di pianificazione o di programmazione sovracomunale da recepire (il Piano Territoriale Paesistico Regionale, lo Schema di Piano Territoriale Provinciale, il Piano Territoriale Regionale), nuova valutazione dei fabbisogni a seguito dell'attuazione di molte delle previsioni precedenti.

(...)

Dal punto di vista della residenza, si rileva come la crescita abbia interessato soprattutto il capoluogo e Casette al punto da costituire di fatto un continuum edificato; (...).

La lettura che il piano fornisce appare indubbiamente corretta ma per certi versi "disincantata": Nonantola è un centro solo generatore di pendolarismo (non attrattore), con una vocazione soprattutto

residenziale, dove è presente un modesto uso del trasporto collettivo derivante dal modello insediativo diffuso.

Con il supporto di una buona documentazione conoscitiva il nuovo P.R.G. introduce ed approfondisce diverse tematiche cruciali, ad esempio il tema del degrado nel centro storico e quello della dismissione nel territorio rurale. Emergono inoltre con chiarezza le questioni ambientali legate agli allevamenti ed all'agricoltura intensiva, da una parte, ed i rischi di esondazione (soprattutto nell'area della Partecipanza) e di subsidenza, dall'altra.

Per il Centro storico viene quindi definita una disciplina particolareggiata, in particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso, che aggiorna quella precedentemente redatta nel 1978, con lo scopo non più di limitare la terziarizzazione anche attraverso interventi molto limitati ma di contrastare l'abbandono, anche ammettendo minori vincoli alle opere edilizie e riducendo il ricorso ai comparti.

Con uno spirito analogo la normativa per il patrimonio edilizio esistente in area agricola viene resa più flessibile, sia rispetto agli interventi che agli usi, questi ultimi legati essenzialmente alla zona agricola ambientale alla quale i manufatti appartengono, mentre dall'aggiornamento del censimento sono selezionati i "beni culturali" (circa settanta edifici o complessi) per i quali è definita una specifica disciplina puntuale.

Il P.R.G. introduce le Unità di paesaggio che, interpretando il territorio come fondamentalmente omogeneo, distinguono soltanto tre ambienti: le aree rurali, l'area di maggiore interesse naturalistico e l'area urbanizzata del capoluogo compresa Casette (la "conurbazione"); a tale proposito la Provincia di Modena suggerisce però di "riconoscere la diversa caratterizzazione delle aree nord/ovest (trasformazioni del fiume Panaro) e sud-est (elementi di centuriazione e siti archeologici), diversificando le discipline sull'uso e sulla trasformazione del territorio".

Un'altra innovazione importante corrisponde ai Piani di Organizzazione Urbana, cioè schemi di massima per le zone di espansione residenziale soggette a Piano Particolareggiato: ciò deriva dalla necessità di una migliore gestione delle aree a standard e più in generale di un miglioramento della qualità insediativa.

Nelle forme di attuazione si aggiungono infine i Piani di riassetto del paesaggio (P.R.P.), riferiti a determinati ambiti territoriali di valore elevato, per "riqualificare il paesaggio, riorganizzare il sistema di funzioni e coordinare gli obiettivi di sviluppo" per la "tutela, conservazione, integrazione e valorizzazione dei caratteri tipici locali e di pregio ambientale, favorendo nel contempo la pubblica fruizione e godibilità".

Il nuovo P.R.G. sancisce dunque definitivamente la saldatura tra il capoluogo e Casette e rafforza tale ambito urbano con una serie di interventi anche rilevanti ai margini a chiusura dell'abitato (l'area originariamente a destinazione produttiva a margine del capoluogo verso Via Larga diventa ora residenziale). Analogamente per la zona industriale delinea un unico grande insediamento produttivo compatto che unisce aree esistenti ed in espansione - con lo spostamento ad ovest del tracciato della tangenziale - ad eccezione della nuova zona D6 (insediamenti commerciali e direzionali) all'angolo tra la Statale e via Gazzate e di qualche attività "isolata" preesistente ora riconosciuta urbanisticamente.

Il tracciato della nuova strada viene quindi rivisto in considerazione delle preesistenze ed adattato ad uno sviluppo dell'urbanizzazione che è avvenuto in assenza di adeguate salvaguardie dei progetti non ancora in avanzata fase di approfondimento.

1999 - Piano di riqualificazione del centro storico - Arredo urbano

(Arch. Massimo Calzolari)

Il progetto riguarda sostanzialmente segnaletica, affissioni, vetrine e tende, ad integrazione del Piano della pavimentazione e dell'illuminazione pubblica, con l'obiettivo di valorizzare il centro cittadino.

1999 - Variante specifica al Piano Regolatore Generale

(Arch. Filippo Fantoni - consulente -, Ing. Franco Po, responsabile del Settore tecnico con il Geom. Giacomo Ferrari)

La variante affronta diversi temi principalmente negli aspetti normativi; ciò per consentire, fra l'altro, la possibilità di un secondo alloggio nelle zone produttive e la nuova edificazione anche nelle zone B1.

Per il centro storico vengono recepiti gli indirizzi del piano di riqualificazione del centro storico.

Nelle zone agricole la variante si propone di disciplinare ed incentivare il recupero degli edifici in zona agricola, anche fatiscenti ed eventualmente anche con demolizione e ricostruzione, per usi abitativi o comunque compatibili, da una parte, e di tutelare le tipologie tradizionali.

2003 · Variante specifica al Piano Regolatore Generale

(Arch. Fatima Alagna – Politecnica)

Si tratta di una variante a carattere gestionale, con riedizione delle tavole secondo le prescrizioni della Provincia, anche per adeguamento normativo (a seguito dell'approvazione del PTCP) e di risposta a puntuali richieste o esigenze emerse (esclusa la zona A del centro storico) ed in parte sollecitate a seguito dell'avviso pubblico fatto dall'Amministrazione preliminarmente.

Complessivamente essa assume carattere generale e rappresenta di fatto la versione del PRG alla quale si fa tuttora riferimento, pur confermando in linea di massima il precedente impianto.

La variante porta comunque ad un incremento del carico insediativo sia residenziale che produttivo (oltre i limiti che consentono la procedura di approvazione semplificata).

Su questo vengono sollevate alcune perplessità e viene rilevata altresì la questione della riconversione in residenza dei complessi agricoli dismessi come rischio di ulteriore sostegno alla dispersione insediativa, senza adeguate infrastrutture ed onerosa in termini di costi dei servizi pubblici.

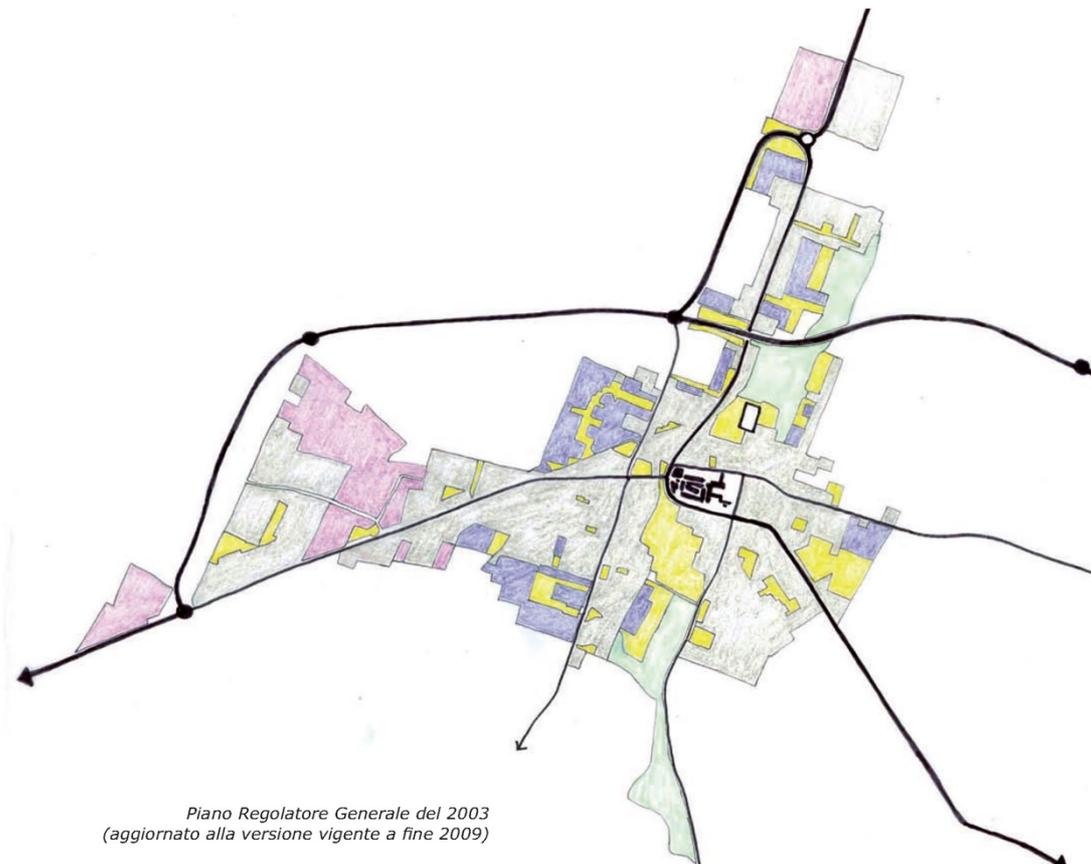
Rispetto al sistema ambientale la variante integra le aree di tutela e le norme ad esse pertinenti.

Viene inoltre definito il sistema della mobilità ciclopedonale.

La tangenziale è indicata ora come "Corridoio infrastrutturale", con il tracciato messo a punto dall'ANAS e concordato con gli Enti locali, che modifica quello del precedente P.R.G.; viene poi proposta la realizzazione di una bretella di collegamento tra via di Mezzo e la tangenziale per evitare che il traffico di lungo raggio in direzione nord-sud attraversi l'insediamento ormai consolidato di Casette.

Per le aree produttive vengono redatte specifiche Schede d'area che approfondiscono il quadro conoscitivo, introducono la tipizzazione e costituiscono anche strumenti di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.

Oltre ad una serie di errori cartografici, vengono poi affrontati vari casi specifici, tra i quali alcuni nuovi comparti di espansione (via Prati, Villa Emma, via Larga), il riassetto urbanistico dell'area della cantina sociale, la nuova zona artigianale industriale di espansione ed una nuova zona per attrezzature ricettive a Casette, il riassetto ed ampliamento del PIP Possessione Gazzate (sulla base delle richieste avanzate al Consorzio), il riconoscimento di nuclei e addensamenti edilizi di tipo urbano, prevalentemente residenziali, siti in territorio rurale (zone omogenee B5).



Piano Regolatore Generale del 2003
(aggiornato alla versione vigente a fine 2009)

Elaborazione Arch. R. Vezzosi

2006 · Variante specifica al Piano Regolatore Generale

(Arch. Fatima Alagna – Politecnica)

La variante si occupa di modifiche di dettaglio per alcune zone, delle attività commerciali e delle norme specifiche per il centro storico, aggiornando la disciplina originariamente definita con la variante generale del 1997.

2009 · Variante specifica al Piano Regolatore Generale

(Ing. Francesco Bursi, Ing. Sara Bergamini)

È una variante per modifiche parziali, con l'obiettivo di migliorare la qualità diffusa, correggere degli errori e migliorare le norme a fini gestionali, con l'applicazione di principi di perequazione ed accordi pubblico/privati disciplinati dall'art. 18 della L.R. 20.

"In generale il criterio della perequazione urbanistica è stato applicato attraverso la promozione delle seguenti azioni:

- 1) trasferimento/conversione funzionale di Potenzialità edificatoria;*
- 2) individuazione di nuove aree di espansione edilizia su "zone agricole di rispetto ai centri abitati E3.2a - art 25";*
- 3) conversione ad edilizia residenziale libera della Potenzialità edificatoria residenziale di tipo convenzionato prevista nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);*
- 4) indennizzi per le aree espropriate a seguito del progetto della nuova tangenziale sotto forma di potenzialità edificatoria.*

Il raggiungimento di tali obiettivi è previsto che sia perseguito attraverso l'introduzione di Varianti urbanistiche tra loro coerenti, grazie all'introduzione di criteri comuni a tutte le operazioni. Sarà fondamentale individuare alcuni parametri di riferimento come UT (indice di perequazione), coefficiente di conversione tra edilizia economica e popolare ed edilizia residenziale libera, e rapporto tra area di cessione generale ed area di Comparto".

Sono state poi ... approvate alcune varianti di carattere puntuale, relative a specifici contesti:

- variante contestuale al Piano Insediamenti Produttivi Gazzate*
- variante contestuale al Piano particolareggiato di iniziativa privata comparto C2V2 a Redù*
- variante per la realizzazione del sistema fognario depurativo a Rubbiara*
- variante contestuale al Piano particolareggiato di iniziativa privata comparto sottozona D7, Via di Mezzo*
- variante contestuale al Piano particolareggiato di iniziativa privata comparto C2P Bibbiana*
- variante contestuale al Piano particolareggiato di iniziativa privata comparto sottozona D2 a Casette*
- variante contestuale al Piano particolareggiato di iniziativa privata comparto C2R2, Via Larga*
- variante contestuale al Piano particolareggiato di iniziativa privata comparto sottozona D6 Fondo Consolata*
- variante contestuale al Piano particolareggiato di iniziativa privata comparto ex Cantina Sociale*
- variante per la realizzazione di impianto fotovoltaico a terra della potenza di circa 100kW, Via Larga*
- variante per la realizzazione di una rotatoria in località La Grande.*

Infine, va segnalata ... l'adozione della Variante specifica per l'integrazione dell'elaborato n. 8 del P.R.G., relativa all'individuazione dei Beni culturali da sottoporre a tutela.

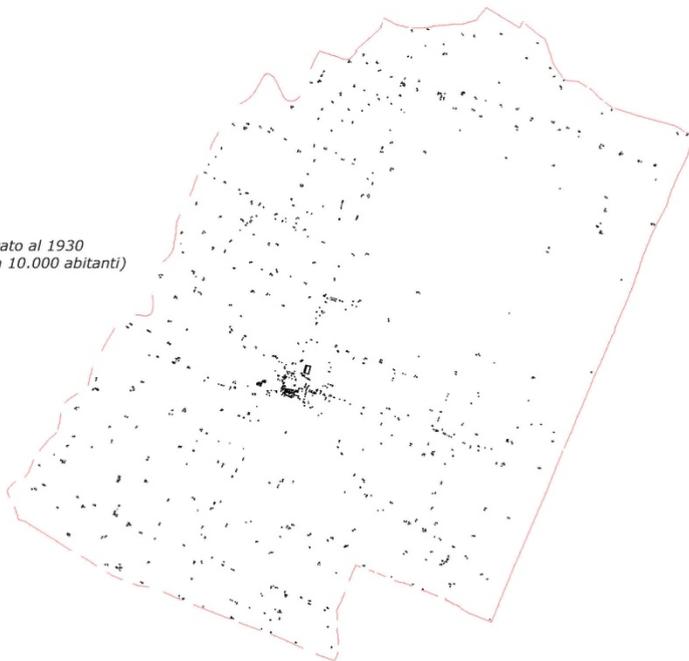
La rilettura degli strumenti urbanistici che si sono succeduti a partire dall'inizio del '900 fornisce alcuni utili spunti, sia dal punto di vista disciplinare sia nella prospettiva futura: in modi diversi essi hanno proposto possibili assetti in risposta alle problematiche emerse ed alle esigenze riconosciute, attribuendo di fatto pesi differenti anche alle scale di progetto urbanistico.

Ciascuno suggerisce diverse immagini: quella della città pubblica, quella del territorio policentrico, la conurbazione... Uno dei temi costanti è quello della viabilità tangenziale, più volte ri-pensata e ri-progettata.

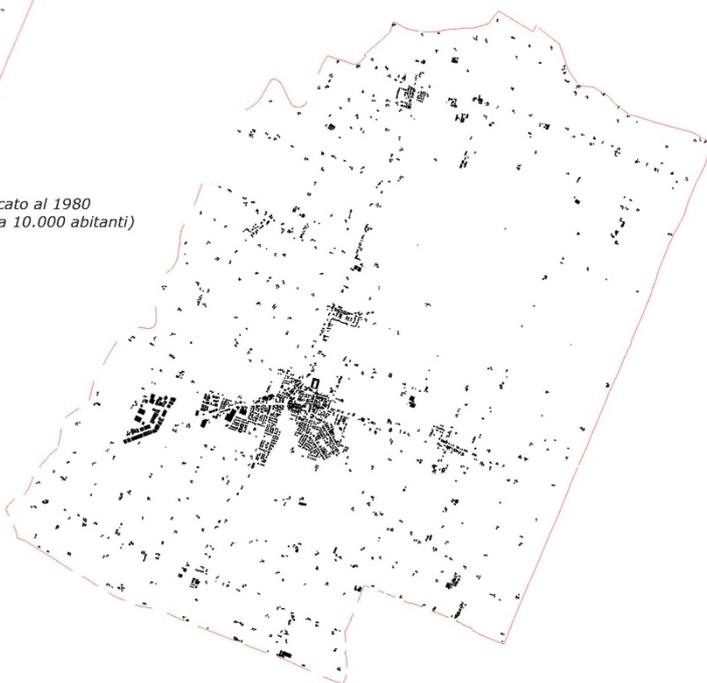
L'impressione è che, però, proprio nella fase più vivace e quindi più delicata dello sviluppo di Nonantola non si siano perseguite con costanza le scelte principali fatte - le zone industriali e la viabilità sono esempi esemplari in questo - e la pianificazione ha avuto scarsa incisività nel guidare lo sviluppo, anzi ha il più delle volte inseguito lo stato delle cose o l'evoluzione per così dire spontanea del territorio, ratificando ciò che era avvenuto, ad esempio nel caso della "conurbazione" Nonantola-Casette.

L'analisi della storia urbanistica del **QC del PSC** (a cura dell'Arch. R. Vezzosi) è completata da alcune tavole dell'edificato alle date del 1930, 1980 e 2009.

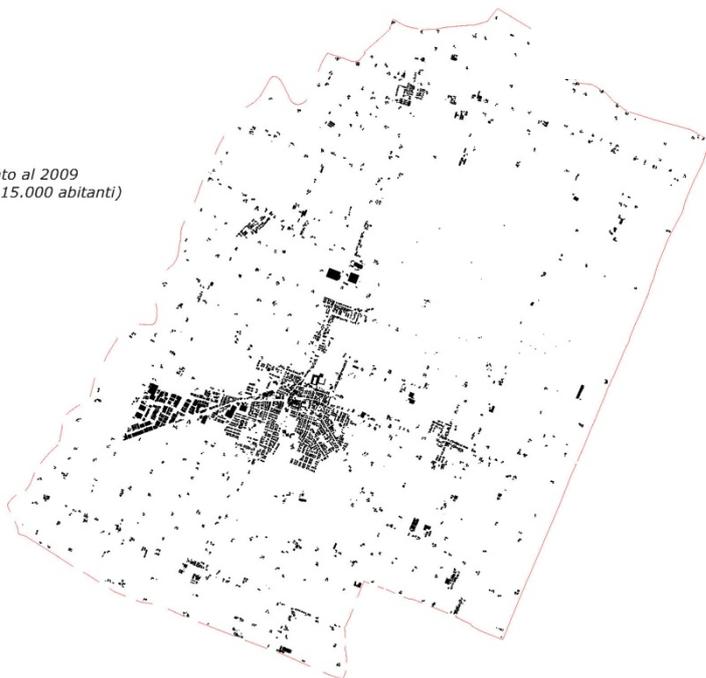
edificato al 1930
(circa 10.000 abitanti)



edificato al 1980
(circa 10.000 abitanti)



edificato al 2009
(circa 15.000 abitanti)



1.3 EROSIONE ANTROPICA ed EROSIONE ANTROPICA PIANIFICATA

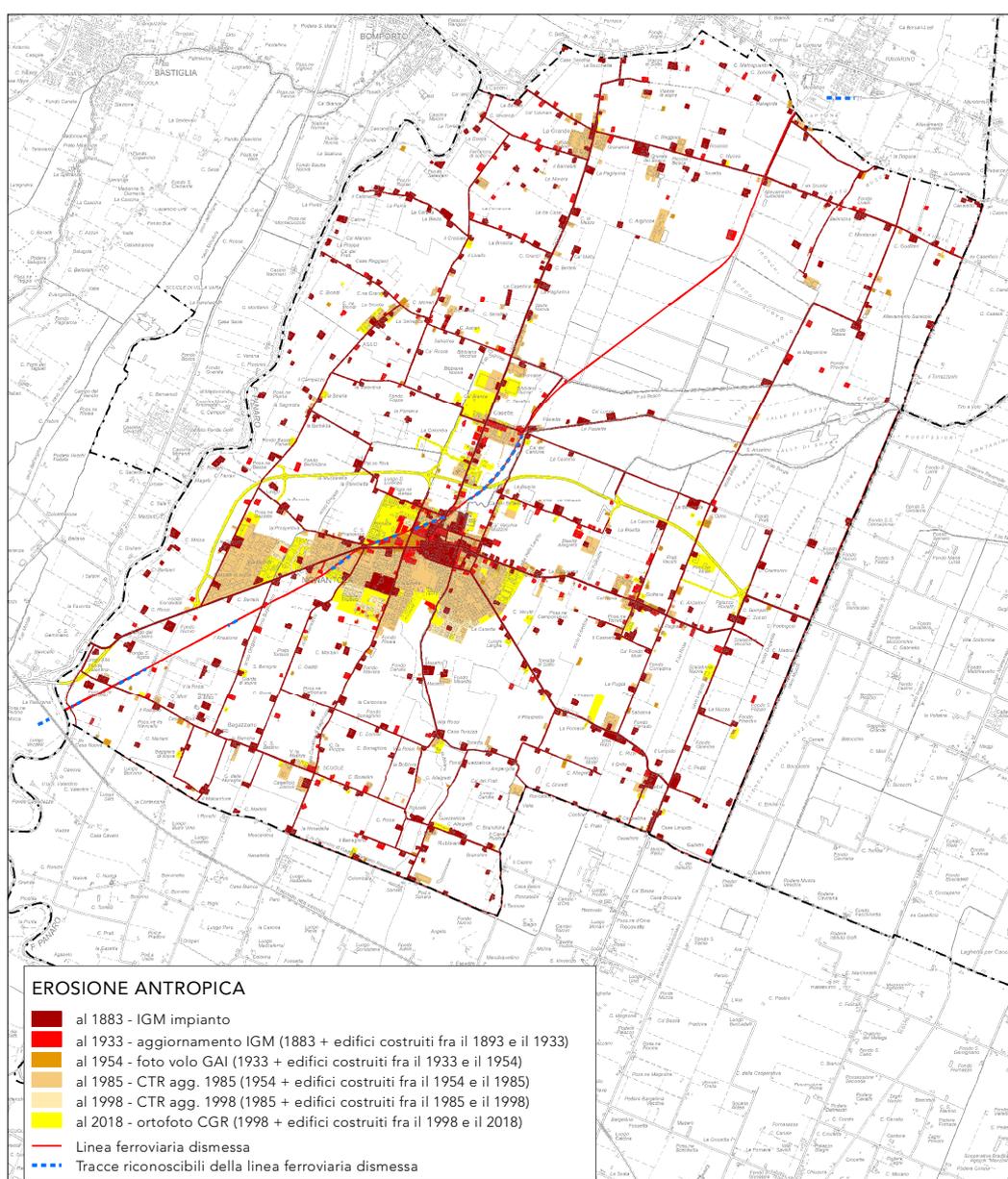
Ai fini della pianificazione del PUG, è stata elaborata un'analisi dell'EROSIONE ANTROPICA, a partire dalla situazione rilevabile al 1883 (IGM di impianto) fino al 2018 (Ortofoto CGR).

L'erosione antropica che ha interessato il territorio nonantolano dalla fine dell'800 fino ai giorni nostri evidenzia alcuni aspetti singolari che meritano di essere evidenziati.

Il più significativo, fra questi, riguarda senz'altro la porzione di territorio nonantolano corrispondente all'area di circa 760 ettari della Partecipanza Agraria (la più antica partecipanza italiana), che interessa un territorio privo di fabbricati, essendo questo destinato, fin dalle origini, univocamente alla coltivazione agricola (forma collettiva di gestione dei terreni agricoli che trae origine dalla Charta del 1058 dell'Abate Gotescalco del Monastero di San Silvestro di Nonantola). Parte del territorio della Partecipanza, in base alle più recenti determinazioni della medesima, è diventata un'importante Oasi naturalistica (Il Torrazzuolo, ARE e ZSC-ZPS Rete Natura 2000).

Meritano inoltre considerazione:

- il tracciato della ferrovia Modena-Ferrara, non più esistente, realizzata nel 1916 e dismessa nel 1956, di cui restano ancora visibili alcune tracce, come evidenziato nella cartografia sotto riportata,
- la relevantissima diffusione dell'edificato nel territorio extraurbano,
- la significativa crescita dell'abitato di Nonantola fra il 1954 e il 1985 e fra il 1998 e il 2018.



Come rappresentato nella tavola dell'EROSIONE ANTROPICA, la crescita più significativa dell'abitato di Nonantola è intervenuta:

- fra il 1954 e il 1985, particolarmente in attuazione del Programma di Fabbricazione del 1963 e della Variante al Programma di Fabbricazione del 1971 e in attuazione del PRG 1975-1976,
- fra il 1998 e il 2018, particolarmente in attuazione della Variante Generale al PRG del 1994-1997.

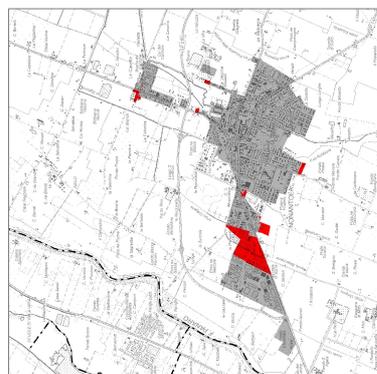
La considerazione finale del QC del PSC parrebbe far pensare che l'edificazione di Nonantola sia avvenuta in assenza o quasi di pianificazione, con una *"evoluzione per così dire spontanea del territorio"*, il che non è, così come la stessa analisi del QC_PSC evidenzia, visto il consistente numero di strumenti urbanistici che si sono susseguiti dal 1925 in poi.

Non si può peraltro non introdurre una considerazione aggiuntiva, sottolineando come, già a partire dal PRG 1975-1976, ma soprattutto con la Variante Generale al PRG del 1994-1997, gli strumenti urbanistici abbiano pianificato l'edificazione, sia residenziale che produttiva, in aree del territorio nonantolano che, con ogni evidenza, anche in assenza di sofisticati studi idraulici ma semplicemente tenendo in considerazione la naturale pendenza del terreno verso le zone più basse del territorio nonantolano, avrebbe esposto l'edificazione a consistenti rischi di allagamento, così come purtroppo si è verificato nella sequenza degli eventi alluvionali che hanno interessato il territorio nonantolano, dovuti a rotte del fiume Panaro, così come è stato in occasione della recente alluvione del dicembre 2020.

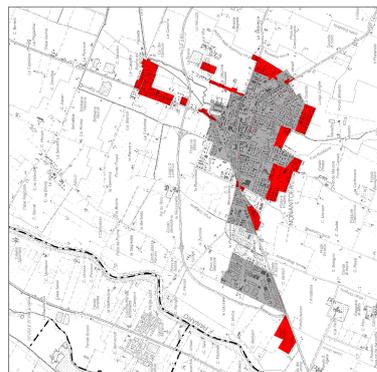
Il confronto fra l'EROSIONE ANTROPICA" e l'EROSIONE ANTROPICA PIANIFICATA" evidenzia la stretta correlazione fra il territorio edificato e la pianificazione che lo ha generato.

Gli schemi che seguono rappresentano l'EROSIONE ANTROPICA PIANIFICATA" del territorio nonantolano, dal Programma di Fabbricazione del 1963, fino alla Variante Specifica al PRG del 2019-2020.

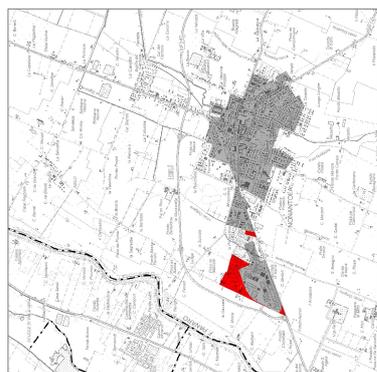
EROSIONE ANTROPICA «PIANIFICATA» dal 1963 ad OGGI



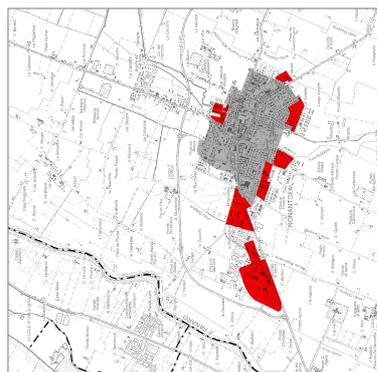
V.G. Piano Regolatore Generale
1980-1981
+ circa 210.000 mq



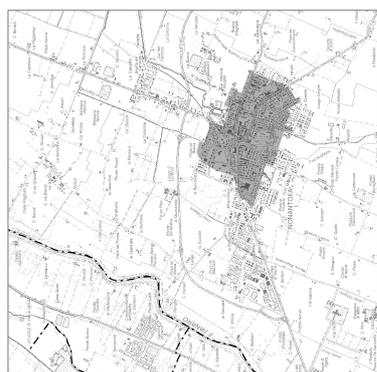
Piano Regolatore Generale
1975-1976
+ circa 600.000 mq



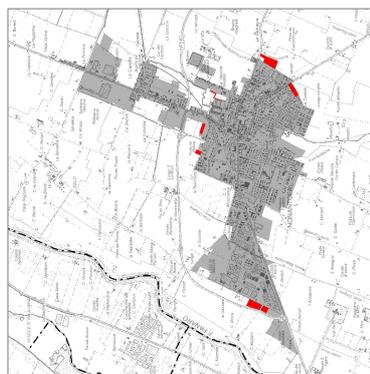
Programma di Fabbricazione
1973
+ circa 70.000 mq



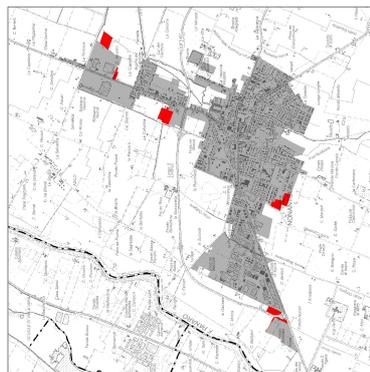
Programma di Fabbricazione
1971
+ circa 420.000 mq



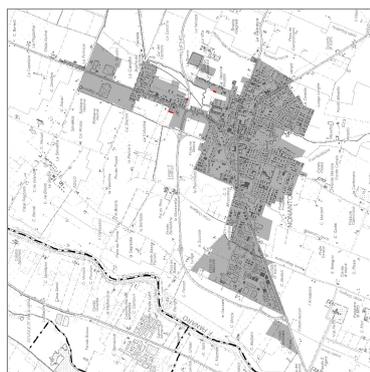
Programma di Fabbricazione
1963



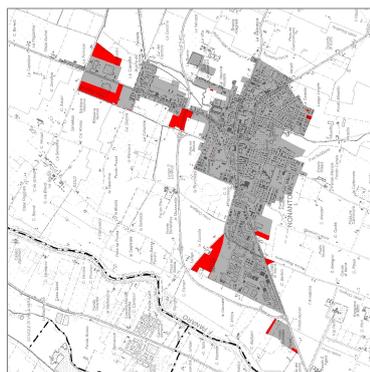
V.S. Piano Regolatore Generale
2019-2020
+ circa 70.000 mq



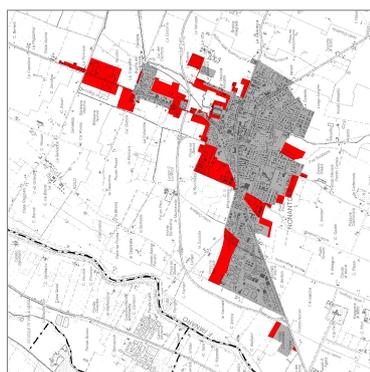
V.S. Piano Regolatore Generale
2009-2010
+ circa 160.000 mq



V.S. Piano Regolatore Generale
2006-2007
+ circa 1.000 mq



V.S. Piano Regolatore Generale
2003-2004
+ circa 280.000 mq



V.G. Piano Regolatore Generale
1994-1997
+ circa 970.000 mq

2. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Lo stato di attuazione della pianificazione urbanistica vigente, elaborato sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico comunale, relativamente allo stato di attuazione dei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo dal PRG, consente di quantificare le superfici edificabili residue, nell'ambito dei comparti stessi.

La localizzazione puntuale dei comparti di cui siano stati attivati i relativi strumenti urbanistici attuativi, in attuazione del PRG, è riportata in Allegato alla presente relazione, così come le tabelle che riportano i dati relativi allo stato di attuazione del PRG vigente (aggiornati al 1.01.2022 dopo la scadenza del periodo transitorio della LR 24/2017), in termini quantitativi, al fine di determinare la superficie utile pianificata e realizzabile sulla base degli strumenti urbanistici attuativi, ma non ancora realizzata.

Le tabelle sono state predisposte con riferimento:

- alle zone B (zone residenziali di completamento soggette a strumento urbanistico attuativo);
- alle zone C (zone residenziali di espansione)
- alle zone D (zone produttive/terziarie/commerciali).

Le tabelle riportano indicazioni relative:

- alla località/frazione in cui lo strumento attuativo ricade,
- al tipo di strumento urbanistico attuativo a cui l'attuazione era subordinata dal PRG,
- allo stato relativo alla presentazione o non presentazione dello strumento urbanistico attuativo,
- allo stato relativo alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo, qualora presentato,
- agli estremi dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo (quando approvato),
- alla data della stipula della convenzione dello strumento urbanistico attuativo (quando sottoscritta),
- alla scadenza della convenzione dello strumento urbanistico attuativo,
- all'eventuale proroga concessa rispetto alla scadenza della convenzione dello strumento urbanistico attuativo, ai sensi della Legge 98 del 9.08.2013 (3 anni) e ai sensi del DL n. 76 del 16.07.2020 (3 anni) ove applicabili,
- alle informazioni relative alle opere edilizie realizzabili nel comparto:
 - Superficie Territoriale (ST) interessata dall'intervento,
 - Indice di utilizzazione (UF/UT),
 - Superficie Utile (SU) realizzabile,
 - Superficie Utile (SU) realizzata,
 - Superficie Utile (SU) residua,
 - % di Superficie Utile (SU) realizzata.
- alle informazioni relative allo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione.

Con riferimento alle **previsioni insediative del PRG del Comune di Nonantola**, si può riscontrare che, dei 58 ambiti (residenziali e produttivi¹) soggetti a strumento urbanistico attuativo dal PRG:

- sono stati attivati 30 comparti di espansione previsti dal PRG o comunque soggetti a strumento urbanistico attuativo (22 residenziali e 8 produttivi), parte dei quali sono stati approvati e convenzionati, alcuni dei quali con convenzione scaduta ma la maggior parte con convenzione tutt'ora vigente. Molti di questi strumenti urbanistici attuativi hanno un residuo di SU ancora edificabile decisamente significativo;
- 11 comparti di espansione previsti dal PRG o comunque soggetti a strumento urbanistico attuativo (10 residenziali e 1 produttivo) non sono operativi, in quanto approvati ma non convenzionati o solo presentati entro il 31/12/2021 (scadenza del periodo transitorio previsto dalla LR 24/2017);
- 17 comparti di espansione previsti dal PRG o comunque soggetti a strumento urbanistico attuativo (9 residenziali e 8 produttivi) non sono stati presentati al 31/12/2021 (scadenza del periodo transitorio previsto dalla LR 24/2017) e sono quindi decaduti.

Siamo quindi in presenza di previsioni urbanistiche molto consistenti.

Allo stato attuale (successivo al termine del periodo transitorio della LR 24/2017):

- delle 8 zone B con destinazione residenziale di cui il PRG prevedeva, con indicazione cartografica

¹ Per brevità, nel testo vengono richiamati con il termine "produttivi" i comparti relativi alle zone D che, nelle diverse fattispecie, possono configurarsi come produttivi o commerciali o terziari

o normativa, la redazione dello strumento urbanistico attuativo:

- 2 aree hanno lo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato, attualmente vigente,
- 1 area ha lo strumento urbanistico attuativo approvato ma non convenzionato,
- 1 area ha lo strumento urbanistico attuativo presentato ma non approvato,

Le previsioni insediative delle restanti 4 aree in zone B di cui non è stato presentato lo strumento urbanistico attuativo al 31/12/2021, sono decadute ai sensi della LR 24/2017.

- dei 33 comparti di espansione previsti dal PRG e soggetti a strumento urbanistico attuativo, con destinazione prevalentemente residenziale (zone C):
 - 8 comparti hanno lo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato ma scaduto,
 - 12 comparti hanno lo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato, attualmente vigente,
 - 4 comparti hanno lo strumento urbanistico attuativo approvato ma non convenzionato,
 - 4 comparti hanno lo strumento urbanistico attuativo presentato ma non approvato,

Le previsioni insediative delle restanti 5 aree in zone C di cui non è stato presentato lo strumento urbanistico attuativo al 31/12/2021, sono decadute ai sensi della LR 24/2017.

- dei 17 comparti di espansione previsti dal PRG e soggetti a strumento urbanistico attuativo, con destinazione prevalentemente produttiva/terziaria/commerciale (zone D):
 - 2 comparti hanno lo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato ma scaduto,
 - 4 comparti hanno lo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato, attualmente vigente (con la precisazione che uno dei comparti era articolato in due parti, con due convenzioni, una delle quali scaduta),
 - 1 comparto ha lo strumento urbanistico attuativo approvato (PIP Piano per Insediamenti Produttivi - iniziativa pubblica). Relativamente a questo comparto, è in corso una procedura ex art. 53 della LR 24/2017 che prevede, fra l'altro, un incremento della SU assegnata, oltre ad una modifica planimetrica e volumetrica,
 - 1 comparto ha lo strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato, attualmente vigente, ma ha in corso una proposta di revisione dello strumento urbanistico attuativo in variante al PRG,
 - 1 comparto ha lo strumento urbanistico attuativo presentato ma non approvato.

Le previsioni insediative delle restanti 8 aree in zone D di cui non è stato presentato lo strumento urbanistico attuativo al 31/12/2021, sono decadute ai sensi della LR 24/2017.

Nelle tabelle relative allo stato di attuazione del PRG di Nonantola (riportate in Allegato alla presente Relazione), sono riportati i dati quantitativi che rappresentano lo stato di attuazione di ciascun comparto soggetto a strumento urbanistico attuativo dal vigente PRG.

COMPARTI DI ATTUAZIONE RESIDENZIALI

Per quanto riguarda i **comparti residenziali** soggetti a strumento urbanistico attuativo (zone B e C):

- la **potenzialità edificatoria** (superficie utile realizzabile) **prevista dal PRG** ammontava, in complesso, a **152.974 mq di SU**,
 - la superficie utile realizzata sulla base degli strumenti attuativi **approvati e convenzionati (scaduti)**, ammonta a 21.769 mq di SU e la **superficie utile residua** ammonta a **7.911 mq di SU**;
 - la superficie utile realizzata sulla base degli strumenti attuativi **approvati e convenzionati**, in corso di attuazione (**vigenti**), ammonta a 58.546 mq di SU e la **superficie utile residua** ammonta a **24.028 mq di SU**;
 - la **superficie utile realizzabile** sulla base degli strumenti attuativi **approvati ma non convenzionati o solo presentati e non ancora approvati e convenzionati**, per i quali è ammessa la conclusione del procedimento entro i tempi stabiliti dalla LR 24/2017, ammonta a **23.452 mq di SU**;
- per un totale complessivo di **55.391 mq di SU realizzabile**.

Non vengono ovviamente considerate, come SU residua, le potenzialità edificatorie dei comparti di cui non è stato presentato lo strumento urbanistico attuativo al 31/12/2021, in quanto decadute ai sensi della LR 24/2017.

COMUNE NONANTOLA - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG									2022
Comparti RESIDENZIALI soggetti a PP/PUA (Zona B e C)									
	Superficie Territoriale	Sup. Utile realizzabile da PRG	Sup. Utile realizzata	Sup. Utile residua nei PP/POU approvati e convenzionati	% Sup. Utile residua nei PP/POU approvati e convenzionati	Alloggi residui nei PP/PUA approvati e convenzionati (sup. media 85 mq di SU)	Alloggi residui nei PP/PUA presentati o approvati e non convenzionati (sup. media 85 mq di SU)	Sup. Utile prevista dal PRG n compartimenti decaduti al 31/12/2022	
	mq	mq	mq	mq	%	n.	n.	mq	
Comparti con PP/PUA APPROVATO E CONVENZIONATO (vigenti)	370.336	82.574	58.546	24.028	29%	283	/	/	
Comparti con PP/PUA APPROVATO E CONVENZIONATO (scaduti)	124.136	29.680	21.769	7.911	27%	93	/	/	
Comparti con PP/PUA APPROVATI (NON convenzionati)									
PRESENTATI o RI-PRESENTATI (NON approvati e NON convenzionati)	100.096	23.452	/	/	/	/	276	/	
TOTALE COMPARTI ATTUABILI e ATTUABILI SE CONVENZIONATI	594.568	135.706	80.315	31.939	24%	376	276	/	
Comparti NON PRESENTATI in zona B	16.765	3.135	/	/	/	/	/	3.135	
Comparti NON PRESENTATI in zona C	56.141	14.133	/	/	/	/	/	14.133	
TOTALE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI DECADUTE il 31/12/2021	72.906	17.268	/	/	/	/	/	17.268	

Assumendo come riferimento la **dimensione media degli alloggi**, stimata pari a **85 mq di SU**, si ottiene che:

- alla superficie utile residua negli **strumenti urbanistici attuativi scaduti**, pari a 7.911 mq di SU, **corrispondono circa 93 alloggi**,
 - alla superficie utile residua negli **strumenti urbanistici attuativi vigenti** ed in corso di attuazione, pari a 24.028 mq di SU, **corrispondono circa 283 alloggi**,
 - alla superficie utile prevista negli **strumenti urbanistici attuativi potenzialmente attuabili** qualora concludano il procedimento entro i tempi stabiliti dalla LR 24/2017, pari a 23.452 mq di SU, **corrispondono circa 276 alloggi**,
- per un totale complessivo **55.391 mq di SU realizzabile** a cui corrispondono **652 alloggi**.

Se si associa il dato relativo al numero di alloggi potenzialmente realizzabili con il numero di abitanti insediabili nei medesimi, si ottiene che:

- nei compartimenti oggetto di **strumenti urbanistici attuativi scaduti**, a cui corrispondono circa **93 alloggi**, potrebbero insediarsi **223 abitanti**,
- nei compartimenti oggetto di **strumenti urbanistici attuativi vigenti** ed in corso di attuazione, a cui corrispondono circa **283 alloggi**, potranno insediarsi **679 abitanti**,
- nei compartimenti oggetto degli **strumenti urbanistici attuativi potenzialmente attuabili** qualora concludano il procedimento entro i tempi stabiliti dalla LR 24/2017, a cui corrispondono circa **276 alloggi**, potrebbero insediarsi **662 abitanti**.

Considerando che il numero medio di componenti per famiglia al 31/12/2019 (ultimo disponibile, da censimento) è pari a **2,4 componenti per famiglia**, si deve considerare che i **652 alloggi** ancora da realizzare possano ospitare **1.564 abitanti**, il che, ancora una volta, evidenzia il **sovradimensionamento della pianificazione attualmente vigente nel Comune di Nonantola**, senza contare il patrimonio disponibile, nell'ambito del territorio urbanizzato (in vendita o in affitto) ma non utilizzato.

Riepilogando, con riferimento ai **compartimenti residenziali**:

TIPOLOGIA COMPARTI RESIDENZIALI	SUPERFICIE UTILE	N. ALLOGGI corrispondenti (alloggio medio 85 mq)	N. ABITANTI insediabili (2,4 componenti per famiglia)
Compartimenti con strumenti attuativi approvati e convenzionati (scaduti)	Superficie Utile residua 7.911 mq di SU	93 alloggi	223 abitanti
Compartimenti con strumenti attuativi approvati e convenzionati (vigenti)	Superficie Utile residua 24.028 mq di SU	283 alloggi	679 abitanti
Compartimenti con strumenti attuativi approvati ma non convenzionati o solo presentati e non ancora approvati e convenzionati	Superficie Utile realizzabile ex novo 23.452 mq di SU	276 alloggi	662 abitanti
TOTALE	55.391 mq di SU	652 alloggi	1.564 abitanti



COMPARTI DI ATTUAZIONE PRODUTTIVI/TERZIARI/COMMERCIALI

Per quanto riguarda i **comparti produttivi/terziari/commerciali** soggetti a strumento urbanistico attuativo (zone D):

- la **potenzialità edificatoria** (superficie utile realizzabile) **prevista dal PRG** ammontava, in complesso, a **305.990 mq di SU**,
- la **superficie utile realizzata** sulla base degli strumenti attuativi **approvati e convenzionati (scaduti)**, ammonta a 89.249 mq di SU e la **superficie utile residua** ammonta a **26.353 mq di SU**;
- la **superficie utile realizzata** sulla base degli strumenti attuativi **approvati e convenzionati**, in corso di attuazione (**vigenti**), ammonta a 26.389 mq di SU e la **superficie utile residua** ammonta a **23.020 mq di SU**;
- la **superficie utile realizzabile nell'ambito del Piano Insediamenti Produttivi dell'area Gazzate**, in base al PIP approvato, ammonta a **64.723 mq di SU** (potenzialmente incrementabile a 75.000 mq di SU qualora si concluda a suo favore la procedura ex art. 53 della LR 24/2017);
- la **superficie utile realizzabile nell'ambito del comparto Consolata**, in base allo strumento urbanistico attuativo **approvato e convenzionato**, ammonta a **40.983 mq di SU** (potenzialmente riducibile a 20.885 mq di SU, con una diversa articolazione e previsione di tipologie produttive da insediare, qualora si concluda a suo favore la di revisione dello strumento urbanistico attuativo in variante al PRG);
- la **superficie utile realizzabile** sulla base degli strumenti attuativi **presentati e non ancora approvati e convenzionati**, per i quali è ammessa la conclusione del procedimento entro i tempi stabiliti dalla LR 24/2017, ammonta a **7.000 mq di SU**,

per un totale complessivo **162.079 mq di SU realizzabile** (che potrebbe modificarsi in 152.258 mq di SU qualora di concludessero a loro favore le procedure relative all'area Gazzate e all'area Consolata). Non vengono ovviamente considerate, come SU residua, le potenzialità edificatorie dei comparti di cui non è stato presentato lo strumento urbanistico attuativo al 31/12/2021, in quanto decadute ai sensi della LR 24/2017.

COMUNE NONANTOLA - STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG							2022
Comparti PRODUTTIVI / TERZIARI / COMMERCIALI soggetti a PP/PUA (Zone D)							
	Superficie Territoriale	Sup. Utile realizzabile da PRG	Sup. Utile realizzata	Sup. Utile residua nei PP/PUA approvati e convenzionati	% Sup. Utile residua nei PP/PUA approvati e convenzionati	Sup. Utile prevista dal PRG n comparti decaduti al 31/12/2022	
	mq	mq	mq	mq	%	mq	
Comparti con PP/PUA APPROVATO E CONVENZIONATO (vigenti)	427.588	132.815	4.089	128.726	97%	/	
Comparti con PP/PUA APPROVATO E CONVENZIONATO (scaduti)	233.825	137.902	111.549	26.353	19%	/	
Comparti con PP/PUA PRESENTATI (NON approvati e NON convenzionati)	12.875	7.000	/	/	/	/	
TOTALE COMPARTI	674.288	277.717	115.638	155.079	56%	/	
Comparti NON PRESENTATI in zone D	111.386	28.273	/	/	/	28.273	
TOTALE PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE DECADUTE il 31/12/2021	111.386	28.273	/	/	/	28.273	

Riepilogando, con riferimento ai **comparti produttivi/terziari/commerciali**:

TIPOLOGIA COMPARTI PRODUTTIVI/TERZIARI/COMMERCIALI	SUPERFICIE UTILE	
Comparti con strumenti attuativi approvati e convenzionati (scaduti)	Superficie Utile residua 26.353 mq di SU	
Comparti con strumenti attuativi approvati e convenzionati (vigenti)	Superficie Utile residua 23.020 mq di SU	
Area Gazzate	Superficie Utile residua 64.723 mq di SU (PRG vigente)	Superficie Utile residua 75.000 mq di SU (procedura in corso vPRG)
Fondo Consolata	Superficie Utile residua 40.983 mq di SU (PRG vigente)	Superficie Utile residua 20.885 mq di SU (procedura in corso vPRG)
Comparti con strumenti attuativi approvati ma non convenzionati o solo presentati	Superficie Utile realizzabile ex novo 7.000 mq di SU	
TOTALE	162.079 mq di SU	152.258 mq di SU

L'analisi evidenzia, con riferimento alle previsioni insediative del PRG, sia residenziali che produttive, un consistente residuo non attuato, che, tuttavia, nel tempo, non ha rallentato l'attivazione delle previsioni insediative previste dal PRG.

Il confronto, fra le previsioni insediative residenziali del PRG e lo stato di attuazione delle medesime, evidenzia infatti un significativo sovradimensionamento delle previsioni insediative del PRG, sia residenziali che produttive, dimostrato proprio dal consistente residuo di SU (superficie utile) negli strumenti urbanistici attuativi con i quali è stata data attuazione al PRG che "lascia sul terreno" ampie porzioni di territorio, spesso già compromesse dalla presenza delle opere di urbanizzazione, evidentemente sovrabbondanti rispetto al necessario, visto che non sono state edificate.

A proposito del sovradimensionamento delle previsioni insediative del PRG, merita ricordare, con riferimento ai comparti del PRG per le quali non è stato presentato lo strumento urbanistico attuativo al 31/12/2021 e che risultano quindi decadute ai sensi della LR 24/2017, che tali comparti contenevano:

- una potenzialità edificatoria residenziale non attuata, nelle zone C, di 14.133 mq di SU, con occupazione di Superficie Territoriale per 56.141 mq,
- una potenzialità edificatoria produttiva non attuata, nelle zone D, di 28.273 mq di SU, con occupazione di Superficie Territoriale per 108.055 mq,

per un totale di previsioni insediative decadute che, se attuate, avrebbero comportato un consumo di suolo pari a 164.196 mq (più di 16 ettari) di superficie territoriale.

Il dimensionamento residenziale e produttivo del PRG vigente ha prefigurato un'occupazione di suolo decisamente non proporzionata rispetto all'andamento demografico del Comune di Nonantola e certamente non coerente con le politiche europee e regionali di contenimento del consumo di suolo.

Con riferimento al dimensionamento residenziale, la realizzazione di 652 nuovi alloggi prefigurerebbe infatti un incremento di popolazione di 1.564 abitanti.

Osservando l'evoluzione demografica di Nonantola nell'ultimo ventennio emerge con chiarezza una crescita sostenuta della popolazione tra il 2002 e il 2009 (da 12.568 a 15.009 abitanti, +19,4%). Questo incremento è frutto di una molteplicità di fattori, tra i quali si può sicuramente annoverare la pressione abitativa sul Capoluogo provinciale (con conseguente incremento dei prezzi delle case), che ha spinto fette importanti di popolazione a ricercare in provincia alloggi più accessibili.

Con le ondate recessive del 2009 e del biennio 2012-2013 lo scenario è fortemente mutato. Basti pensare che negli ultimi 8 anni (dal 2015 al 2022) la popolazione nonantolana è cresciuta di appena 2,1 punti percentuali ovvero oltre nove volte in meno di quanto sperimentato nel periodo 2002-2019. Non meno rilevante è la dinamica delle compravendite residenziali: il mercato nonantolano presenta una flessione del 24% tra 2011 e 2020.

Assumendo, realisticamente, che la crescita futura della popolazione nonantolana rimanga in linea con quella evidenziata negli ultimi 8 anni, l'incremento di popolazione (1.564 abitanti) sotteso alla realizzazione dei 652 nuovi alloggi si raggiungerebbe nel 2051 (17.614 abitanti ovvero 1.572 in più degli attuali).

Pare, quindi, che una previsione di nuovi alloggi di queste proporzioni non sia auspicabile né in termini oggettivi né, ancor più, in relazione agli impatti negativi sul versante ambientale.

Il PUG dovrà quindi valutare attentamente la situazione delle previsioni insediative residue dei comparti con strumenti urbanistici attuativi scaduti, considerando la possibilità, prevista dalla legislazione vigente, di ripianificare le aree non edificate, soprattutto se si tratta di comparti ubicati in ambiti di particolare rischio idraulico.

Per i comparti che, in base alle possibilità offerte dalla LR 24/2017 (anche in forza dell'ultimo emendamento intervenuto a dic. 2021), potranno completare l'iter di approvazione e convenzionamento prima dell'entrata in salvaguardia del PUG, si dovrà considerare la possibilità di graduarne l'attuazione in relazione alla reale domanda di alloggi, intervenendo sulle convenzioni che, dovranno essere stipulate, perché siano efficaci, prima dell'assunzione del PUG.

Per tutti i comparti con strumenti urbanistici attuativi, residenziali e produttivi, anche già approvati e convenzionati, dovranno in ogni caso essere introdotte disposizioni normative rivolte ad incrementare la sicurezza delle persone, nei confronti del rischio derivante dalla pericolosità idraulica del territorio sommata alla vulnerabilità dell'edificato, attraverso norme specifiche per l'attuazione degli interventi edilizi, finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli edifici.

3. ANALISI FINALIZZATE ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL PUG

La perimetrazione del Territorio Urbanizzato è uno dei compiti che la LR 24/2017 assegna al PUG con la finalità di concludere gli ambiti dei tessuti urbani edificati e corredati dalle relative urbanizzazioni e di contenere all'interno di tale perimetrazione le attività di manutenzione, riqualificazione e rigenerazione urbana, contrastando la logica delle espansioni urbane della pianificazione previgente e contenere quindi il consumo di suolo.

A tal fine, l'art. 32 della nuova legge regionale specifica che:

"... il perimetro del territorio urbanizzato, ... comprende:

- a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;*
- b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;*
- c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;*
- d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.*

3. Non fanno parte del territorio urbanizzato:

- a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;*
- b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;*
- c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;*
- d) le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità."*

Allo scopo di perimetrare il Territorio Urbanizzato, compito assegnato al PUG, il Quadro Conoscitivo raccoglie le informazioni necessarie relativamente alle caratteristiche delle aree urbanizzate, alla eventuale presenza di aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative, definendo al contempo le aree da escludere dalla perimetrazione del Territorio Urbanizzato e approfondendo in dettaglio lo stato di attuazione degli ambiti che il PRG ha assoggettato a strumento urbanistico attuativo con la finalità di identificare quelli approvati e convenzionati, distinguendo poi in particolare, gli ambiti la cui convenzione sia stata sottoscritta prima o dopo l'entrata in vigore della LR 24/2017 (1/01/2018), considerato che il PUG può comprendere all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato solo gli ambiti la cui convenzione sia stata sottoscritta prima dell'1/01/2018, data di entrata in vigore della legge.

La ricognizione è stata effettuata a partire dall'analisi della perimetrazione del PRG vigente che tuttavia, non corrisponde alle disposizioni di cui all'art. 13 della LR 47/78, perché, ancorché sia indicato in legenda come "Perimetro di Territorio Urbanizzato", i criteri metodologici utilizzati per questa perimetrazione non corrispondono a quelli indicati dalla LR 47/78.

Il "Perimetro di Territorio Urbanizzato" del PRG non costituisce quindi una base di lavoro per la definizione della perimetrazione del "Territorio Urbanizzato" del PUG perché i criteri metodologici utilizzati sono molto diversi da quelli della LR 24/2017 ma, soprattutto, perché non si riconosce, in tale perimetrazione, l'assunzione di un criterio rigorosamente univoco.

Il Perimetro di Territorio Urbanizzato del PRG, infatti, ad esempio:

- esclude una parte delle aree residenziali di espansione C ma ne include comunque alcune, ancorché non edificate o minimamente edificate al pari di quelle escluse,
- esclude una parte delle aree produttive di espansione D ma ne include comunque alcune, ancorché non edificate o edificate solo in parte, al pari di quelle escluse.

La perimetrazione del Territorio Urbanizzato del PUG è operazione di particolare rilevanza, da effettuare una volta per tutte e “congelandola” alla data del 1/01/2018, data di entrata in vigore della LR 24/2017, come stabilito dal comma 4 dell’art. 32 della stessa legge:

4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 1.

considerato che la legge regionale 24/2017 affida a tale perimetrazione un ruolo particolarmente rilevante, che si configura come vera e propria azione pianificatoria, come richiamato proprio al comma 1 dell’art. 6:

1. In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero di cui all'articolo 5, comma 1, la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere, per l'intero periodo, un consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato, calcolata ai sensi dell'articolo 32, commi 2 e 3, esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dai commi 5 e 7 del presente articolo.

Sarà infatti, sulla base della superficie compresa all’interno del perimetro del Territorio Urbanizzato esistente alla data 1/01/2018, che potrà essere conteggiato il 3% che costituirà il limite massimo della superficie oggetto di eventuale consumo di suolo mediante Accordi Operativi.

A tal fine, si è innanzi tutto provveduto a valutare le caratteristiche dei diversi ambiti urbanizzati al fine di valutare se questi abbiano o non abbiano i requisiti minimi per poter essere considerati luoghi urbani in cui si svolge una vita sociale di relazione, ritenendo non sufficiente che i tessuti edificati rispondano esclusivamente al requisito dell’essere edificati con continuità.

Nell’ottica di una concreta politica di contenimento del consumo del suolo, la definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato ha lo scopo di circoscrivere quelle porzioni di territorio all’interno delle quali saranno localizzabili le politiche di riuso, riqualificazione e rigenerazione urbana, oltre che di completamento dell’edificato, nei limiti ammessi dalla legge regionale e di individuare, per esclusione, quelle porzioni del territorio nelle quali gli interventi di trasformazione “urbanistica” non siano più consentiti.

I criteri sulla base dei quali effettuare la selezione degli ambiti urbanizzati classificabili come Territorio Urbanizzato, sono innanzitutto la dimensione e la presenza di una gamma abbastanza consistente di servizi pubblici, tali da consentire un’adeguata qualità della vita degli abitanti senza la necessità di recarsi altrove per soddisfare tali bisogni, tanto più necessari perché all’interno del perimetro del Territorio Urbanizzato potranno trovare collocazione tutte le politiche di riuso e rigenerazione urbana, comprese quelle di sostituzione e di addensamento, che in un semplice agglomerato, ancorché edificato con continuità, risulterebbero non supportate da una adeguata gamma di servizi. Risulta evidente, ai fini del contenimento del consumo di suolo, che solo i nuclei urbani dotati di una significativa consistenza e strutturazione, in termini di dotazione di una gamma articolata di servizi, potranno essere classificati quali Territorio Urbanizzato, a meno di voler impoverire i concetti stessi di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Naturalmente, questo non significa che per le aree urbanizzate non perimetrate come TU e per gli immobili singoli posti al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato sia esclusa la possibilità di effettuare interventi edilizi: la strumentazione urbanistica potrà infatti consentire interventi di qualificazione edilizia, in primis quelle energetiche e di adeguamento sismico e che potranno consistere, a seconda delle specifiche caratteristiche e peculiarità, in interventi di demolizione e ricostruzione, di adeguamento senza demolizione od anche di modesto ampliamento (si pensi ad esempio alla possibile carenza di accessori e pertinenze).

Prima di valutare puntualmente ciò che può stare dentro e ciò che deve stare fuori dal perimetro di Territorio Urbanizzato, si tratta quindi di stabilire, soprattutto e comunque, quali ambiti territoriali abbiano le caratteristiche per essere considerati Territorio Urbanizzato dalla pianificazione urbanistica. Si ritiene infatti che la sola valutazione relativa all’edificazione con continuità non sia sufficiente poiché spesso, i centri perimetrati come TU non presentano i requisiti minimi per essere considerati luoghi urbani in cui si svolge una vita sociale di relazione, ma si configurano piuttosto come ambiti territoriali urbanizzati nel territorio rurale, privi di servizi, che svolgono esclusivamente, ancorché con forme edificate compatte, la sola funzione residenziale o produttiva.

Al fine di valutare quali ambiti urbanizzati presentino i requisiti minimi per poter essere considerati luoghi urbani in cui si svolge una vita sociale di relazione, si è provveduto a raccogliere le informazioni necessarie per valutare se gli ambiti urbanizzati che sono stati analizzati:

- hanno le condizioni per essere classificati, quanto meno, come «Centri Abitati» ai sensi del Nuovo Codice della Strada (se rispettano cioè la condizione di avere un contesto compatto con + o - di 25 edifici),
- presentano i requisiti minimi per essere considerati luoghi urbani in cui si svolge una vita sociale di relazione, ed in particolare:
 - se siano già attualmente dotati di attrezzature scolastiche;
 - se siano già attualmente dotati di chiese e relative attrezzature sportive;
 - se abbiano previsioni di PRG per attrezzature e spazi collettivi;
 - se siano serviti dalle linee e fermate del trasporto pubblico,
 - se siano dotati di strutture di utilità (farmacie, uffici postali, banche, ecc.).
 - se siano almeno dotati di bar o ristoranti o attività commerciali alimentari.

La tabella che segue mette a confronto l'identificazione degli ambiti urbanizzati per i quali il PRG ha perimetrato il Territorio Urbanizzato e gli ambiti urbanizzati che, in base al QC del PUG, presentano i requisiti minimi per poter essere considerati luoghi urbani in cui si svolge una vita sociale di relazione, per la presenza di attrezzature ed attività collettive.

Dalla tabella riportata di seguito si evince che la maggior parte dei centri, oltre al capoluogo di Nonantola, possono contare sulla presenza di attrezzature di comunità, siano esse attrezzature scolastiche o sportive o religiose mentre vi sono alcuni nuclei abitati, che il PRG indica come Territorio Urbanizzato, che non presentano i requisiti minimi per essere considerati nell'ambito della perimetrazione del Territorio Urbanizzato del PUG.

COMUNE DI NONANTOLA - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEGLI ABITATI AI FINI DELLA IDENTIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

NR assegnato al PRG del	IDENTIFICATIVO	Toponimo DBTR	Classificazione come TU nello strumento urbanistico TU del PRG alla data del 1.1.2018	CENTRI ABITATI qualificati in base al REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE del NUOVO CODICE DELLA STRADA	PRESENZA DI ATTREZZATURE SCOLASTICHE					PRESENZA DI ATTREZZATURE RELIGIOSE e di eventuali ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI	PRESENZA DEL CIMITERO	PRESENZA DI ATTREZZATURE PUBBLICHE	DOTAZIONI TERRITORIALI previste dal PRG			TRASPORTO PUBBLICO		LINEE SCOLASTICHE					PRESENZA DI STRUTTURE DI UTILITA'					PRESENZA DI BAR / RISTORANTI / ATTIVITA' COMMERCIALI ALIMENTARI		
					ASILI NIDO	SCUOLE INFANZIA	SCUOLE PRIMARIE	SCUOLE SECONDARIE PRIMO GRADO	SCUOLE SECONDARIE SECONDO GRADO				TIPOLOGIE DI DOTAZIONI PREVISTE dal PRG	DOTAZIONI REALIZZATE (da coesistente con UT)	DOTAZIONI NON REALIZZATE (da coesistente con UT)	linee	nr fermate	linee scolastiche comunali	FARMACIE	UFFICI POSTALI	ISTITUTI di CREDITO	FORSE DELL'ORDINE	STAZIONI AUTOCORRIBERE	BAR	RISTORANTI	ATT. COMMERC. ALIMENTARI				
1	NONANTOLA	NONANTOLA	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	-	Chiesa e attrezzature sportive	X	Centro sportivo (campo di calcio calcio a 5, calcio a 7, tennis, beach volley)	15	3	51-55D-75A PRONTO BUS	8	X	X(3)	X	X(5)	X	X	X	X	X	X(10)	X	X	
2	CASSETTE	LE CASSETTE	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	-	-	-	Amministrazione comunale	4	1	51-750	3	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X(2)	-	X(1)	
2A	CASSETTE NORD	-	Classificazione del TU nella Variante 2019 al PRG	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51-750	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	LA GRANDE	LA GRANDE	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	-	Chiesa	-	campo da calcio senza spogliatoi e servizi	2	1	51-750	1	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X(1)	X(1)	-	
4	VIA LARGA	Cilivov, Goller, e Casarotto	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	-	-	-	campo da calcio + spogliatoi e servizi	1	-	51D	1	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X(1) abitanti di ristoranti *	-	
5	CAMPAZZO	Le Scuole	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	-	-	-	Amministrazione comunale	1	-	PRONTO BUS 1	1,7	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X(1)	-	
6	REDU'	REDU'	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	-	Chiesa	X	-	Amministrazione comunale	1	-	TSD PRONTO BUS	1	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6A	CASE LAMPIDO	Casa Lampido	Classificazione del TU nella Variante 2019 al PRG	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TSD PRONTO BUS	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	RUBBIARA	RUBBIARA	Classificazione del TU nella Variante 2019 al PRG	X	-	-	-	-	-	-	Chiesa e attrezzature sportive	X	-	Amministrazione comunale	1	-	PRONTO BUS	1	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X(1)	-	
8	(BAGAZZANO)	Insediamento abitato di BAGAZZANO, dove periferici di Chiesa e Casarotto, oltre 400 m	Classificazione del TU nella Variante 2019 al PRG	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PRONTO BUS	1	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X(1)	

La tabella di cui sopra è stata predisposta con riferimento alle "LINEE GUIDA PER LA REVISIONE DEI RESIDUI DI PIANO" - Azione B.3.1 del Progetto SOS4LIFE (dic. 2019)

Analisi delle caratteristiche degli abitati ai fini della identificazione del Territorio Urbanizzato del PUG (la tabella è riportata in A3 nell'Allegato QC/S_SA)

Nella tabella che segue sono riportati, a confronto, gli ambiti urbanizzati per i quali il PRG ha perimetrato il Territorio Urbanizzato e gli ambiti urbanizzati che, in base al QC del PUG, presentano o non presentano i requisiti minimi per poter essere considerati luoghi urbani in cui si svolge una vita

sociale di relazione e che, quindi, si propone di classificare, nel PUG, come Territorio urbanizzato, definendone la perimetrazione del TU sulla base di criteri dettati dalla LR 24/2017 .

	PRG Territorio Urbanizzato	QC PUG: proposta TU Territorio Urbanizzato
Nonantola	X	X
Casette	X	X
Casette Nord (*)	X	-
La Grande	X	X
Via Larga	X	X
Campazzo	X	X
Redù	X	X
Case Limpido	X	-
Rubbiara	X	X
Bagazzano (**)	X	-

(*) edificato posto a nord dell'area produttiva, collocato lungo la viabilità

(**) nucleo abitato non in prossimità della Chiesa/Cimitero di Bagazzano

Le analisi svolte nel QC consentono infatti di riconoscere, secondo il dettato dei commi 2 e 3 dell'art. 32 della LR 24/2017:

- con la finalità di comprenderle nel Territorio Urbanizzato (TU):
 - le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva;
 - le dotazioni territoriali (attrezzature e servizi pubblici, parchi, ecc.);
 - le infrastrutture per la mobilità, distinguendo, al fine di comprenderle nel TU:
 - quelle collocate all'interno delle aree edificate con continuità;
 - gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
 - i lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della legge 24/2017 e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
 - i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo convenzionato.
- con la finalità di escluderle dal Territorio Urbanizzato (TU):
 - le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate anche aventi un'elevata contiguità insediativa;
 - l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
 - le infrastrutture per la mobilità, distinguendo, al fine di escluderle dal TU, quando collocate al di fuori delle aree edificate con continuità;
 - le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

o o o

L'ALLEGATO che segue comprende:

- **STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DI PRG** al 1/01/2022
(post fine periodo transitorio LR 24/2017):
 - TABELLE relative allo stato di attuazione dei comparti di PP/PUA
 - STRALCI CARTOGRAFICI relativi allo stato di attuazione dei comparti di PP/PUA
-
- **ANALISI FINALIZZATE ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO**
 - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEGLI ABITATI"
ai fini della identificazione del Territorio Urbanizzato del PUG
 - "PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO" ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017
 - "PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO" ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017 a confronto con il "Perimetro Territorio Urbanizzato del PRG vigente".

SVILUPPO INSEDIATIVO E ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

ALLEGATO

STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DI PRG al 1/01/2022 (post fine periodo transitorio LR 24/2017):

- TABELLE relative allo stato di attuazione dei comparti di PP/PUA
- STRALCI CARTOGRAFICI relativi allo stato di attuazione dei comparti di PP/PUA

ID	ZONA URBANISTICA di PRG	DESTINAZIONE DI PRG	UBICAZIONE RISPETTO AL TU DEL PRG TU - interno al TU TR - esterno al TU	TIPOLOGIA STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	STATO (PRESENTAZIONE - APPROVAZIONE)	ESTREMI APPROVAZIONE	CONVENZIONE FIRMA (bordati in rosso: stipula convenzione precedente al 1/01/2018)	CONVENZIONE SCADENZA	CONVENZIONE PROROGA	STATO	OPERE EDILIZIE					OPERE DI URBANIZZAZIONE
											ST/SF mq	UT/UF mq/mq	SU REALIZZABILE mq	SU REALIZZATA mq	SU RESIDUA mq	STATO ATTUAZIONE OPERE EDILIZIE (al 31/12/2021) %

PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI PREVISTE DAL PRG CON PP APPROVATO E CONVENZIONATO

1	B1	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	TU LE CASETTE Via Falcone, via Borsellino	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 71 del 10/07/2008	28/07/2008	28/07/2018	28/07/2025	VIGENTE	5.120	0,46 0,08	2.360 500	0 0	2.360 500	0% 0%	non completate
2	B7	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	TR c/o NONANTOLA via San Lorenzo - a est del Cimitero	INTERVENTO SOGGETTO A PDCC PdC convenzionato n. 2019/357 presentato il 20/12/2019	APPROVATO	DCC n. 45 del 21/06/2018	09/09/2020	08/09/2026	-	VIGENTE	4.049	0,12	490	245	245	50%	opere non completate
3	C1	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Torino - via Venezia	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 74 del 30/09/1999	27/12/1999 21/11/2006	27/12/2009 21/11/2016	-	SCADUTO	23.083	0,16	3.647	3.251	396	89%	opere completate
4	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Garibaldi, via Cattaneo, via Conte di Cavour	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 112 del 19/12/2002	14/04/2003	14/04/2013	14/04/2016	SCADUTO	30.563	0,25 + SU B1	7.931	3.187	4.744	40%	opere non completate
5	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Toscanini	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 73 del 30/09/1999	16/12/1999	16/12/2009	-	SCADUTO	17.650	0,25	4.410	4.410	0	100%	opere completate
6	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU LE CASETTE via Pertini, via Saragat	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 10 del 28/02/2005	03/04/2006	03/04/2016	-	SCADUTO	16.720	0,25	4.180	3.830	350	92%	opere completate
7	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU LE CASETTE via della Repubblica - via Togliatti	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 9 del 28/02/2005	12/12/2006	12/12/2016	12/12/2019	SCADUTO	17.190	0,28	4.777	3.532	1.245	74%	opere completate
8	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU VIA LARGA via Erbedole	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 80 del 26/10/2006	26/07/2007	26/07/2017	26/07/2020	SCADUTO	6.600	0,25	1.650	474	1.176	29%	opere completate
9	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU CAMPAZZO via del Frassini	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 8 del 28/02/2005	21/04/2005	21/04/2015	-	SCADUTO	4.230	0,25	1.060	1.060	0	100%	opere completate
10	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU RUBBIARA via Risaia	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 97 del 29/11/2001	21/05/2002	21/05/2012	-	SCADUTO	8.100	0,25	2.025	2.025	0	100%	opere completate
11	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o NONANTOLA via San Francesco (verso nord)	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 26 del 05/03/2009	04/12/2009 25/06/2013	04/12/2019	04/12/2026	VIGENTE	7.376	0,25	1.832	630	1.202	34%	opere non completate
12	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o NONANTOLA via san Francesco (verso nord)	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 26 del 05/03/2009	04/12/2009 25/06/2013	04/12/2019	04/12/2026	VIGENTE	6.269	0,20	1.273	0	1.273	0%	opere non completate
13	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Pirandello, Saba, Ungaretti, Montale, Morante, Deledda, Calvino, Rodari, Pasolini, Ginzburg	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 71 del 27/11/2003	11/12/2003 28/07/2008	28/07/2018	28/07/2025	VIGENTE	155.446	0,21	32.302	30.187	2.115	93%	opere completate
14	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Pasolini	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 71 del 27/11/2004	11/12/2003 28/07/2008	28/07/2018	28/07/2025	VIGENTE	1.404	0,79	1.115	1.115	0	100%	opere completate
15	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Colombo, via Polo	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 84 del 30/05/2011	16/11/2011 14/12/2016	16/11/2021	16/11/2028	VIGENTE	22.114	0,24	5.480	3.996	1.484	73%	opere completate
16	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Vespucci	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 84 del 30/05/2011	06/03/2012	06/03/2022	06/03/2029	VIGENTE	7.423	0,23	1.680	0	1.680	0%	opere non iniziate
17	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Colombo, via Magellano	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 84 del 30/05/2011	17/05/2012 24/07/2015	17/05/2022	17/05/2029	VIGENTE	10.933	0,21	2.291	2.291	0	100%	opere non completate
18	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Olaf Palme	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 16 del 28/02/2008	05/07/2008	05/07/2018	05/07/2025	VIGENTE	22.850	0,26	5.875	4.526	1.349	77%	opere completate
19	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Luxemburg	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 85 del 30/05/2011	29/02/2012	29/02/2022	29/02/2029	VIGENTE	34.080	0,09	2.100 879	962 879	1.138 0	46% 100%	opere non completate
20	C3	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Moravia, piazza Alpi, piazza Magnani	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 72 del 22/04/2010	15/09/2011	15/09/2021	15/09/2025	VIGENTE	31.172	0,10 0,19	3.197 6.075	2.421 6.075	776 0	76% 100%	opere completate
21	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TU LE CASETTE via Aristotele, via Pitagora, via Talete, via Socrate, via Diogene, via Platone	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 22 del 28/01/2010	18/06/2010	18/06/2020	18/06/2027	VIGENTE	55.000	0,25	13.850	3.944	9.906	28%	opere non completate
22	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o NONANTOLA a est del Cimitero	INTERVENTO SOGGETTO A PdCC	APPROVATO	DGC n. 126 del 01/08/2019	06/08/2019	06/08/2024	-	VIGENTE	7.100	0,18	1.275	1.275	0	100%	opere completate

TOTALE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI PREVISTE DAL PRG CON PP APPROVATO E CONVENZIONATO 494.472 mq 112.254 mq 80.315 mq 31.939 mq

ID	ZONA URBANISTICA di PRG	DESTINAZIONE DI PRG	UBICAZIONE RISPETTO AL TU DEL PRG TU - interno al TU TR - esterno al TU	TIPOLOGIA STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	STATO (PRESENTAZIONE - APPROVAZIONE)	ESTREMI APPROVAZIONE	CONVENZIONE FIRMA (bordati in rosso: stipula convenzione precedente al 1/01/2018)	CONVENZIONE SCADENZA	CONVENZIONE PROROGA	STATO	OPERE EDILIZIE					OPERE DI URBANIZZAZIONE
											ST/SF mq	UT/UF mq/mq	SU REALIZZABILE mq	SU REALIZZATA mq	SU RESIDUA mq	STATO ATTUAZIONE OPERE EDILIZIE (al 31/12/2021) %

PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE/TERZIARIE/COMMERCIALI PREVISTE DAL PRG CON PP APPROVATO E CONVENZIONATO

23	D2	PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	TU NONANTOLA via Newton, via DaVinci, via Galilei, via Keplero - zona produttiva	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 8 del 31/01/1991	12/09/1991	12/09/2001	-	SCADUTO	117.195	0,54	63.119	61.669	1.450	98%	opere completate	
24	D2	PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	TU LE CASETTE via di Mezzo	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 30 del 19/04/2007	22/05/2007	22/05/2017	22/05/2020	SCADUTO	116.630	0,45	52.483	27.580	24.903	53%	opere non completate	
25	D2	PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	parte TU e parte TR c/o LE CASETTE via di Mezzo	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 75 del 30/09/1999	22/12/1999	22/12/2009	-	SCADUTO	138.038	0,30	22.300	22.300	0	100%	opere completate	
	D2	PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	parte TU e parte TR c/o LE CASETTE via di Mezzo	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 123 del 12/11/2009 (PP IN VARIANTE AL PRG) (VARIANTE AL PP) DGC n. 172 del 19/12/2017	23/12/2017	23/12/2027	23/12/2031	VIGENTE			18.784	0	18.784	0	0%	opere non completate
26	D6	COMMERCIALI/ DIREZIONALI	TU NONANTOLA via Provinciale Est	INTERVENTO SOGGETTO A PdCc	APPROVATO	DGC n. 60 del 11/06/2020	17/07/2020	17/07/2025	-	VIGENTE	3.481	0,29	1.020	1.020	0	100%	opere completate	
27	D7	PRODUTTIVI PER AGRICOLTURA	parte TU e parte TR c/o VIA LARGA via Limpido	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 24 del 23/03/2017	29/06/2017	29/06/2027	29/06/2031	VIGENTE	11.700	0,27	3.205	3.069	136	96%	opere completate	
28	D5	RICETTIVE	TR c/o LE CASETTE via Berlinguer	INTERVENTO SOGGETTO A PdCc	APPROVATO	DGC n. 103 del 18/05/2019	16/09/2019	16/09/2025	-	VIGENTE	8.257	0,60	4.100	0	4.100	0%	opere non completate	
29	D2 PIP	PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	TR c/o NONANTOLA via Gazzate/via Zuccola	PIP	PIP APPROVATO	PIP approvazione DCC n. 56 del 20/04/2009	-	-	-	-	171.612	0,38	64.723	0	64.723	0%	opere non iniziate	
30	D6	COMMERCIALI/ DIREZIONALI	TR c/o rotatoria ovest tangenziale	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 71 del 22/04/2010	15/07/2011	15/07/2021	15/07/2027	VIGENTE	94.500	0,43	40.983	0	40.983	0%	opere non iniziate	
TOTALE PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE/TERZIARIE/COMMERCIALI PREVISTE DAL PRG CON PP APPROVATO E CONVENZIONATO											661.413		270.717	115.638	155.079			
											mq		mq	mq	mq			

ID	ZONA URBANISTICA di PRG	DESTINAZIONE DI PRG	UBICAZIONE RISPETTO AL TU DEL PRG TU - interno al TU TR - esterno al TU	TIPOLOGIA STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	STATO (PRESENTAZIONE - APPROVAZIONE)	ESTREMI APPROVAZIONE	CONVENZIONE FIRMA (bordati in rosso: stipula convenzione precedente al 1/01/2018)	CONVENZIONE SCADENZA	CONVENZIONE PROROGA	STATO	OPERE EDILIZIE					OPERE DI URBANIZZAZIONE
											ST/SF mq	UT/UF mq/mq	SU REALIZZABILE mq	SU REALIZZATA mq	SU RESIDUA mq	STATO ATTUAZIONE OPERE EDILIZIE (al 31/12/2021) %

PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI PREVISTE DAL PRG CON PP DA APPROVARE O DA CONVENZIONARE

31	B4	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	TU NONANTOLA via Tabacchi	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 35 del 17/04/2008	-	-	-	-	8.140	0,52	3.500	0	3.500	0%	-	
32	B2	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	TR c/o NONANTOLA via Di Mezzo	INTERVENTO SOGGETTO A PdCc	PRESENTATO	-	-	-	-	-	3.966	0,31	1.233	0	1.233	0%	-	
33	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o LE CASETTE via Berlinguer	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 56 del 14/04/2011	-	-	-	-	38.395	0,20	1.825	0	1.825	0%	-	
34	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o LE CASETTE via Berlinguer	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 56 del 14/04/2011	-	-	-	-		0,20	2.520	0	2.520	0%	-	
35	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	parte TR e parte TU c/o LE CASETTE via Berlinguer	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 56 del 14/04/2011	-	-	-	-		0,20	3.000	0	3.000	0%	-	
36	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o LE CASETTE via Berlinguer	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	APPROVATO	DCC n. 56 del 14/04/2011	-	-	-	-		0,20	2.250	0	2.250	0%	-	
37	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o LA GRANDE via Guercinesca Ovest	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	PRESENTATO	-	-	-	-	-	9.800	0,25	2.450	0	2.450	0%	-	
38	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR interno a VIA LARGA via Erbedole	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	(APPROVATO) - RI-PRESENTATO EX NOVO entro 31/12/2021	(DCC n. 7 del 07/02/2008) - da RI-APPROVARE	-	-	-	-	8.189	0,25	2.047	0	2.047	0%	-	
39	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o REDU' via Padelle (sud)	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	(APPROVATO) - RI-PRESENTATO EX NOVO entro 31/12/2021	(DCC n. 86 del 23/07/2009) - da RI-APPROVARE	-	-	-	-	10.430	0,14	1.430	0	1.430	0%	-	
40	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o NONANTOLA via Cattaneo	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	PRESENTATO con prot. n. 4327 del 23.01.2021 (Autorizzato alla presentazione con DGC n. 83 del 23/07/2020) INTEGRATO ENTRO 31/12/2012	-	-	-	-	-	21.176	0,15	3.197	0	3.197	0%	-	
TOTALE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI PREVISTE DAL PRG CON PP DA APPROVARE O DA CONVENZIONARE											100.096		23.452	0	23.452			
											mq		mq	mq	mq			

ID	ZONA URBANISTICA di PRG	DESTINAZIONE DI PRG	UBICAZIONE RISPETTO AL TU DEL PRG TU - interno al TU TR - esterno al TU	TIPOLOGIA STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	STATO (PRESENTAZIONE - APPROVAZIONE)	ESTREMI APPROVAZIONE	CONVENZIONE FIRMA (bordati in rosso: stipula convenzione precedente al 1/01/2018)	CONVENZIONE SCADENZA	CONVENZIONE PROROGA	STATO	OPERE EDILIZIE					OPERE DI URBANIZZAZIONE
											ST/SF mq	UT/UF mq/mq	SU REALIZZABILE mq	SU REALIZZATA mq	SU RESIDUA mq	STATO ATTUAZIONE OPERE EDILIZIE (al 31/12/2021) %

PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE/TERZIARIE/COMMERCIALI PREVISTE DAL PRG CON PP DA APPROVARE O DA CONVENZIONARE

41	D7	PRODUTTIVI PER AGRICOLTURA	TR LE CASETTE via di Mezzo	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	PRESENTATO	-	-	-	-	-	12.875	0,60	7.000	0	7.000	0%	-	
TOTALE PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE/TERZIARIE/COMMERCIALI PREVISTE DAL PRG CON PP DA APPROVARE O DA CONVENZIONARE											12.875		7.000	0	7.000			
											mq		mq	mq	mq			

ID	ZONA URBANISTICA di PRG	DESTINAZIONE DI PRG	UBICAZIONE RISPETTO AL TU DEL PRG TU - interno al TU TR - esterno al TU	TIPOLOGIA STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	STATO (PRESENTAZIONE - APPROVAZIONE)	ESTREMI APPROVAZIONE	CONVENZIONE FIRMA (bordati in rosso: stipula convenzione precedente al 1/01/2018)	CONVENZIONE SCADENZA	CONVENZIONE PROROGA	STATO	OPERE EDILIZIE					OPERE DI URBANIZZAZIONE
											ST/SF mq	UT/UF mq/mq	SU REALIZZABILE mq	SU REALIZZATA mq	SU RESIDUA mq	STATO ATTUAZIONE OPERE EDILIZIE (al 31/12/2021) %

PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI PREVISTE DAL PRG NON PRESENTATE ENTRO 31/12/2021 (DECADUTE)

42	B1	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	TU LE CASETTE via Cantone	INTERVENTO SOGGETTO A POU	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	2.400	0,50	600	0	600	0%	-
43	B5	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	TR fra CASETTE nord e CAMPAZZO via Selvatica	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	6.406	0,18	1.275	0	1.275	0%	-
44	B7	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	TR c/o BAGAZZANO via Maestra di Bagazzano	PDCc (previsto con Variante al PRG approvata con DCC n. 16 del 27/02/2020)	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	4.310	0,12	500	0	500	0%	-
45	B7	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	TU NONANTOLA via Maestra di Redù	INTERVENTO SOGGETTO A PDCc	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	3.649	0,21	760	0	760	0%	-
46	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o NONANTOLA via Fossa Signora (verso nord)	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	11.000	0,25	2.750	0	2.750	0%	-
47	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	parte TU e parte TR c/o NONANTOLA a est del Cimitero	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	9.725	0,27	2.600	0	2.600	0%	-
48	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o LE CASETTE via della Repubblica	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	23.526	0,28	6.538	0	6.538	0%	-
49	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR interno a VIA LARGA via Golfiera	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	6.600	0,21	1.400	0	1.400	0%	-
50	C2	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	TR c/o REDU' via Padelle (nord)	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	5.290	0,16	845	0	845	0%	-

TOTALE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI PREVISTE DAL PRG NON PRESENTATE ENTRO 31/12/2021 (DECADUTE) 72.906 mq 17.268 mq

ID	ZONA URBANISTICA di PRG	DESTINAZIONE DI PRG	UBICAZIONE RISPETTO AL TU DEL PRG TU - interno al TU TR - esterno al TU	TIPOLOGIA STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	STATO (PRESENTAZIONE - APPROVAZIONE)	ESTREMI APPROVAZIONE	CONVENZIONE FIRMA (bordati in rosso: stipula convenzione precedente al 1/01/2018)	CONVENZIONE SCADENZA	CONVENZIONE PROROGA	STATO	OPERE EDILIZIE					OPERE DI URBANIZZAZIONE
											ST/SF mq	UT/UF mq/mq	SU REALIZZABILE mq	SU REALIZZATA mq	SU RESIDUA mq	STATO ATTUAZIONE OPERE EDILIZIE (al 31/12/2021) %

PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE/TERZIARIE/COMMERCIALI PREVISTE DAL PRG NON PRESENTATE ENTRO 31/12/2021 (DECADUTE)

51	D2	PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	TR c/o NONANTOLA via Provinciale Ovest	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	5.409	0,45	2.434	0	2.434	0%	-
52	D2	PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	TR c/o NONANTOLA via Provinciale Ovest	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	7.311	0,60	4.387	0	4.387	0%	-
53	D2	PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	TR c/o NONANTOLA via Gazzate	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	19.614	0,37	7.200	0	7.200	0%	-
54	D7	PRODUTTIVE PER AGRICOLTURA	TR c/o LE CASETTE via di Mezzo	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	6.301	0,60	2.970	0	2.970	0%	-
55	D4	PRODUTTIVE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	TR c/o Tangenziale	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	3.400	0,50	1.700	0	1.700	0%	-
56	D3	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	TR via Maestra di Bagazzano	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	53.849	0,03	2.000	0	2.000	0%	-
57	D5	RICETTIVE	TR via Maestra di Bagazzano	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	8.970	0,60	5.382	0	5.382	0%	-
58	D4	PRODUTTIVE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	TR c/o NONANTOLA	INTERVENTO SOGGETTO A PP/PUA	NON PRESENTATO	-	-	-	-	-	6.532	0,34	2.200	0	2.200	0%	-

TOTALE PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE/TERZIARIE/COMMERCIALI PREVISTE DAL PRG NON PRESENTATE ENTRO 31/12/2021 (DECADUTE) 111.386 mq 28.273 mq

STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DI PRG al 1/01/2022 (post fine periodo transitorio LR 24/2017)

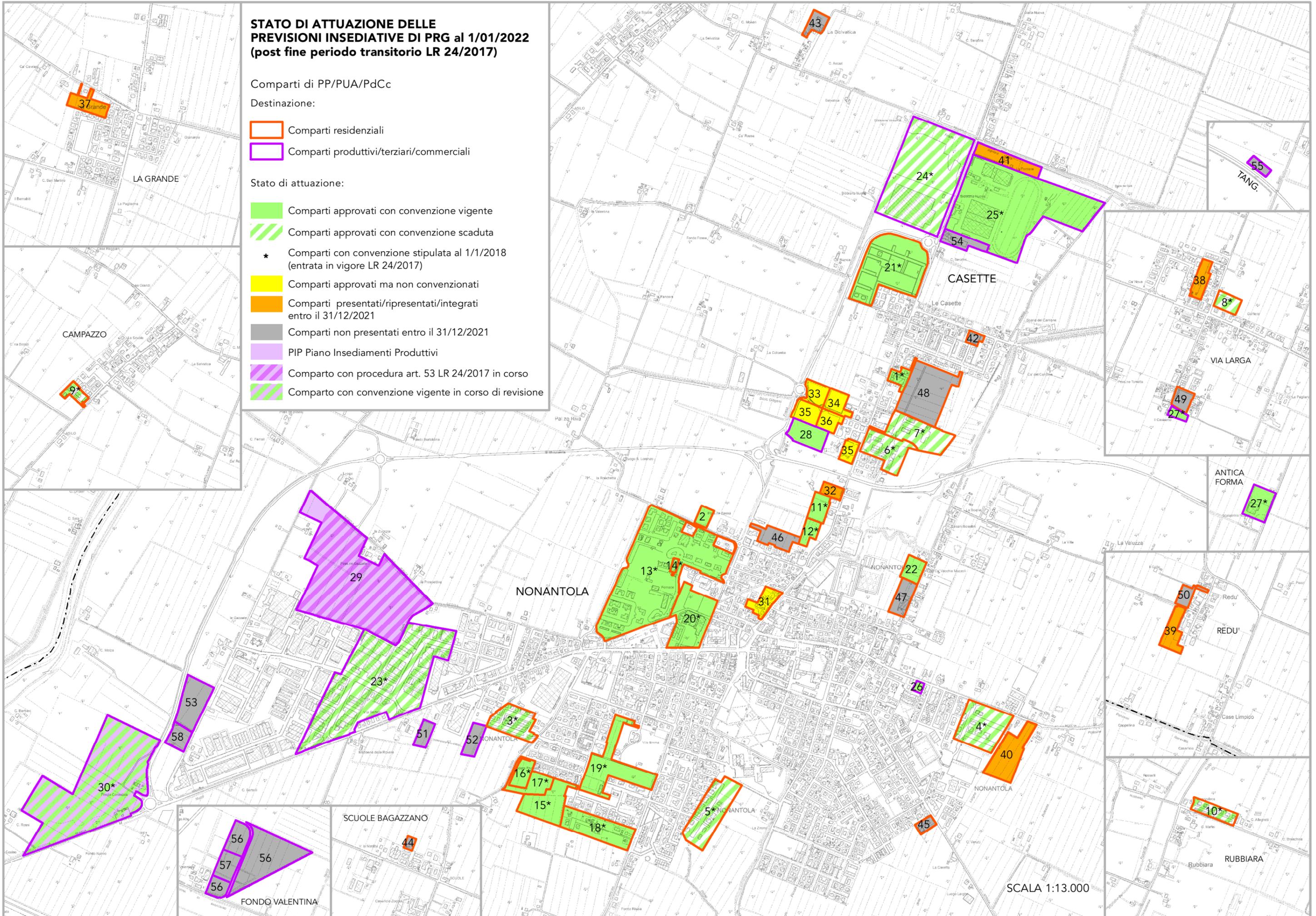
Comparti di PP/PUA/PdCc

Destinazione:

- Comparti residenziali
- Comparti produttivi/terziari/commerciali

Stato di attuazione:

- Comparti approvati con convenzione vigente
- Comparti approvati con convenzione scaduta
- *** Comparti con convenzione stipulata al 1/1/2018 (entrata in vigore LR 24/2017)
- Comparti approvati ma non convenzionati
- Comparti presentati/ripresentati/integrati entro il 31/12/2021
- Comparti non presentati entro il 31/12/2021
- PIP Piano Insempiamenti Produttivi
- Comparto con procedura art. 53 LR 24/2017 in corso
- Comparto con convenzione vigente in corso di revisione



SCALA 1:13.000

STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DI PRG al 1/01/2022 (post fine periodo transitorio LR 24/2017)

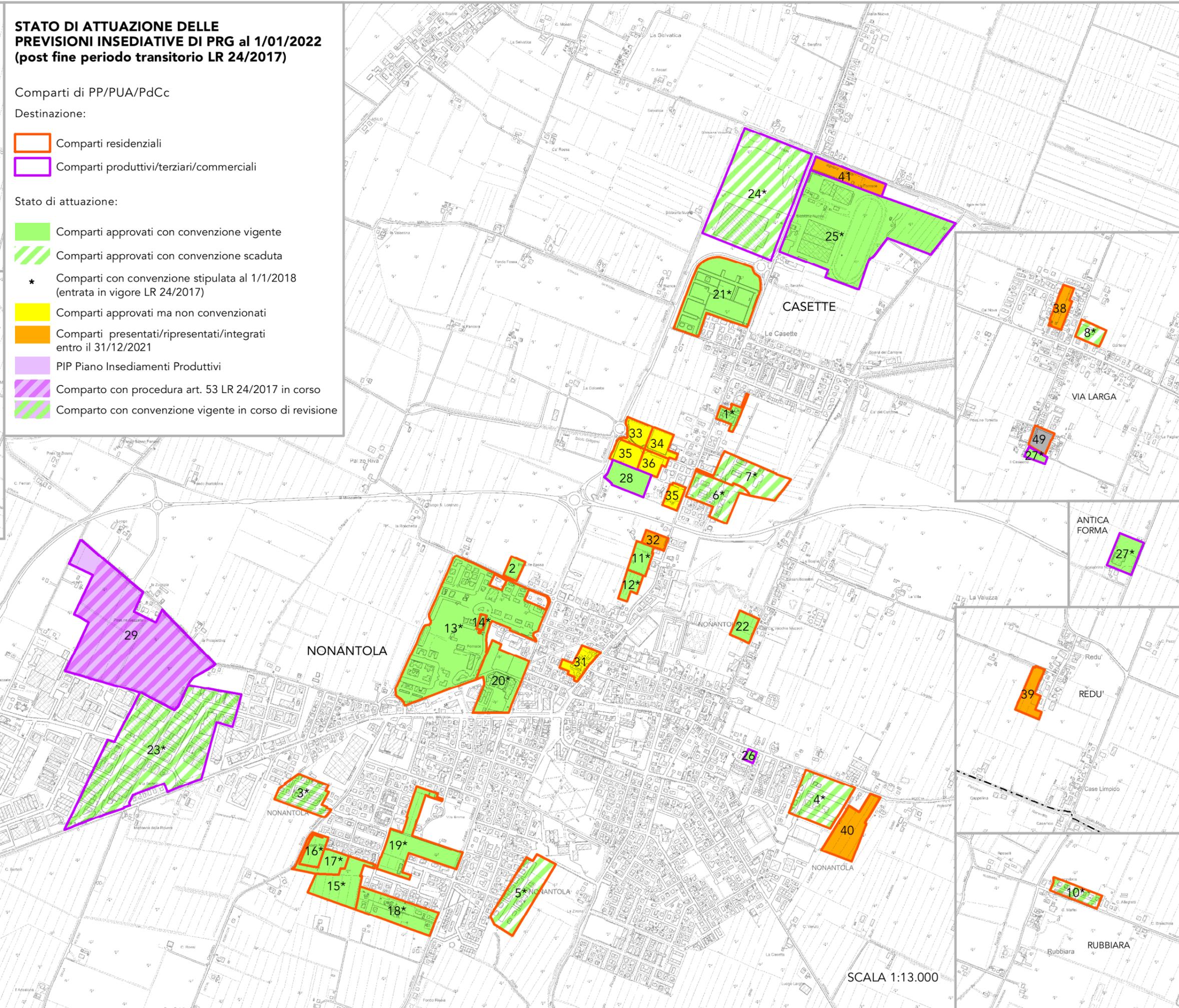
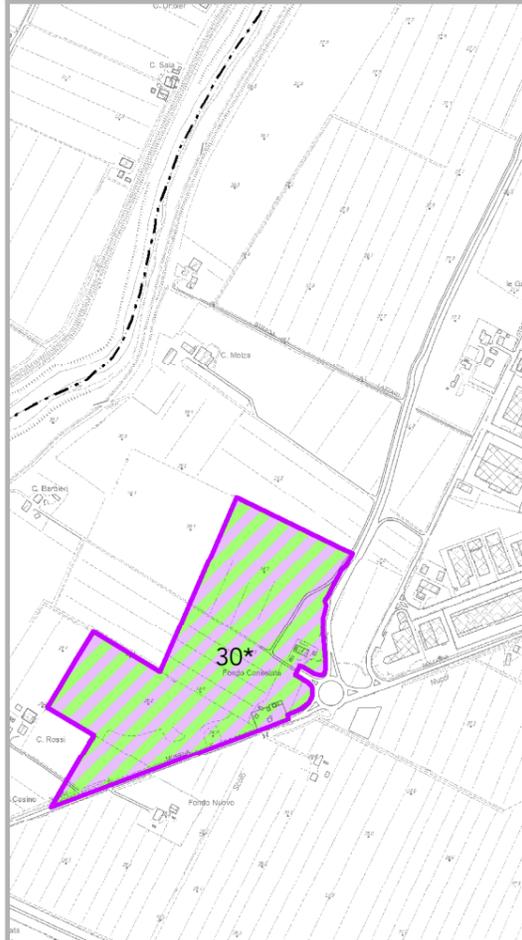
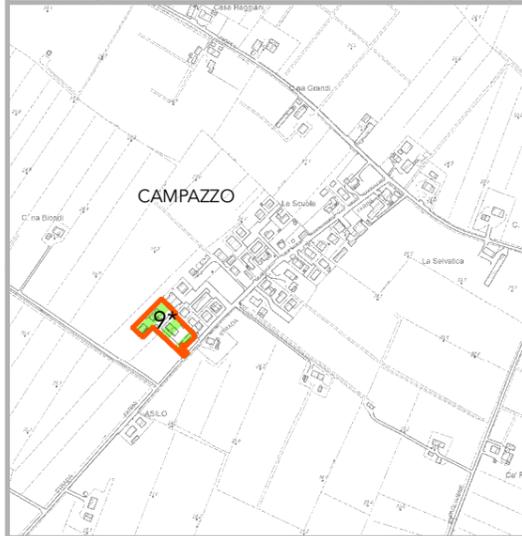
Comparti di PP/PUA/PdCc

Destinazione:

-  Comparti residenziali
-  Comparti produttivi/terziari/commerciali

Stato di attuazione:

-  Comparti approvati con convenzione vigente
-  Comparti approvati con convenzione scaduta
- *** Comparti con convenzione stipulata al 1/1/2018 (entrata in vigore LR 24/2017)
-  Comparti approvati ma non convenzionati
-  Comparti presentati/ripresentati/integrati entro il 31/12/2021
-  PIP Piano Insempiamenti Produttivi
-  Comparto con procedura art. 53 LR 24/2017 in corso
-  Comparto con convenzione vigente in corso di revisione



SCALA 1:13.000

SVILUPPO INSEDIATIVO E ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

ALLEGATO

ANALISI FINALIZZATE ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEGLI ABITATI
ai fini della identificazione del Territorio Urbanizzato del PUG
- PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017
- PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017
a confronto con il PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO del PRG VIGENTE.

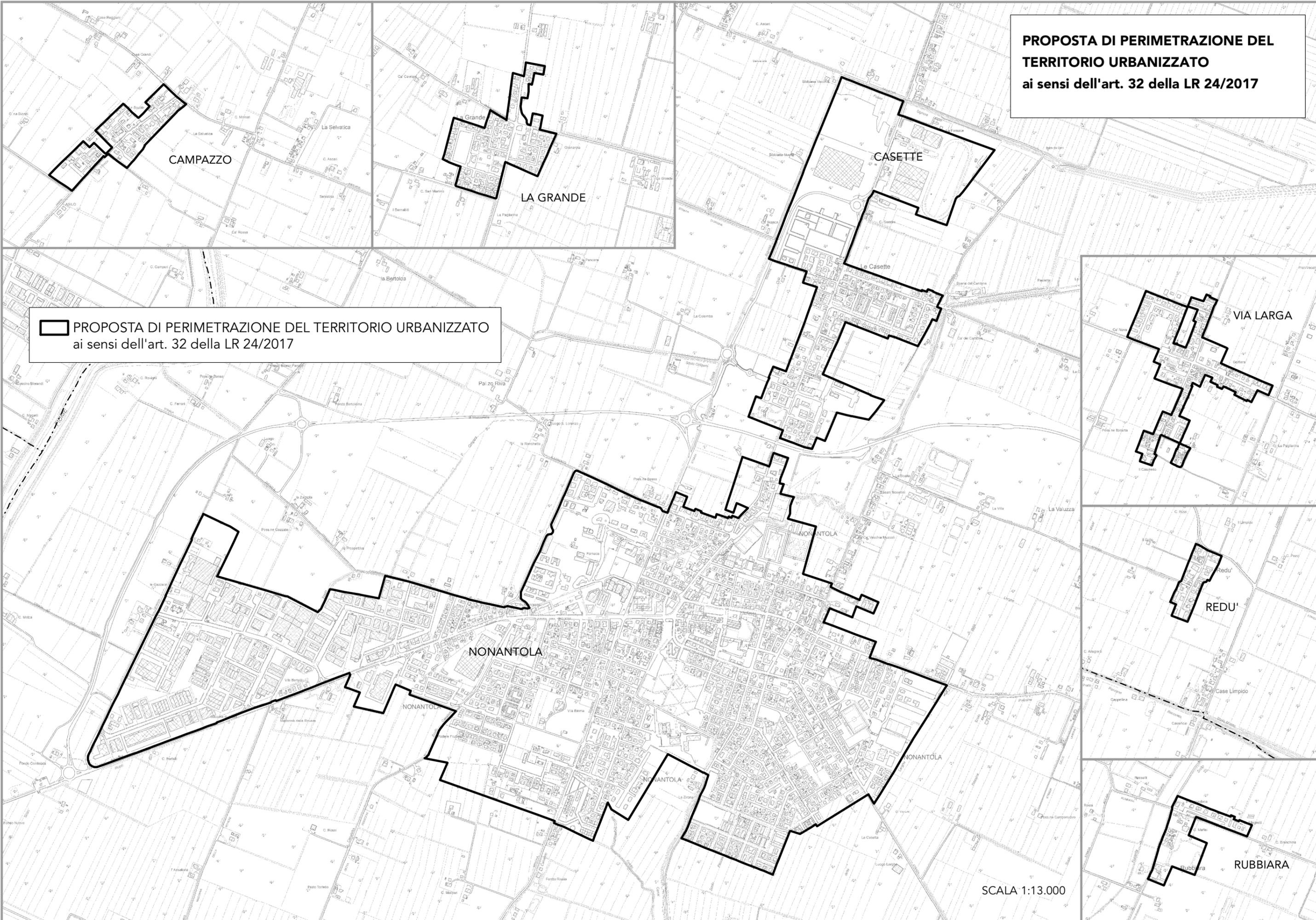
COMUNE DI NONANTOLA - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEGLI ABITATI AI FINI DELLA IDENTIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

NR assegnato ai PTU del PRG	IDENTIFICATIVO	Toponimo DBTR	Classificazione come TU nello strumento urbanistico TU dal PRG alla data del 1.1.2018	CENTRI ABITATI qualificati in base al REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA		PRESENZA DI ATTREZZATURE SCOLASTICHE					PRESENZA DI ATTREZZATURE RELIGIOSE e di eventuali ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI	PRESENZA DEL CIMITERO	PRESENZA DI ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE	DOTAZIONI TERRITORIALI previste dal PRG			TRASPORTO PUBBLICO		LINEE SCOLASTICHE	PRESENZA DI STRUTTURE DI UTILITA'					PRESENZA DI BAR / RISTORANTI / ATTIVITA' COMMERCIALI ALIMENTARI			
						ASILI NIDO	SCUOLE INFANZIA	SCUOLE PRIMARIE	SCUOLE SECONDARIE PRIMO GRADO	SCUOLE SECONDARIE SECONDO GRADO				TIPOLOGIE DI DOTAZIONI PREVISTE dal PRG	DOTAZIONI REALIZZATE (da confronto con UT)	DOTAZIONI NON REALIZZATE (da confronto con UT)	linee	nr fermate		linee scuolabus comunale	FARMACIE	UFFICI POSTALI	ISTITUTI DI CREDITO	FORZE DELL'ORDINE	STAZIONI AUTOCORRIERE	BAR	RISTORANTE	ATT. COMMERC. ALIMENTARI
1	NONANTOLA	NONANTOLA	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	Nido d'infanzia comunale Don Beccari Nido d'infanzia comunale Don Milani Nido d'infanzia comunale Piccolo Principe	Scuola d'infanzia comunale Don Beccari Scuola d'infanzia comunale Don Milani Scuola d'infanzia paritaria San Giuseppe	Scuola primaria comunale F.lli Cervi Scuola primaria comunale Ida Nascimbenii	Scuola secondaria di 1° grado Dante Alighieri	-	Chiese e attrezzature sportive	X	Centro sportivo (campi di calcio, calcio a 5, pattinaggio, tennis, beach volley)	Verde Pubblico attrezzato Attrezzature religiose Attrezzature scolastiche Attrezzature civili, sociali e comuni Parcheggi pubblici	15 3 5 2 23	3 - - 3 3	551-552-750-PRONTO BUS	8	X	X (3)	X	X (5)	X	X	X (>10)	X	X	
2	CASSETTE	LE CASSETTE	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	-	-	-	Verde Pubblico attrezzato Attrezzature civili, sociali e comuni Parcheggi pubblici	4 - 3	1 1 4	551-750	3	X	-	-	-	-	-	-	X (2)	-	X (1)	
2A	CASSETTE NORD	-	Classificazione del TU nella Variante 2019 al PRG	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	551-750	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	LA GRANDE	LA GRANDE	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	Chiesa	-	campo da calcio senza spogliatoi o servizi	Verde Pubblico attrezzato Attrezzature religiose Attrezzature civili, sociali e comuni Parcheggi pubblici	2 1 1 3	1 - - -	551-750	1	X	X	-	-	-	-	-	X (1)	X (1)	-	
4	VIA LARGA	CàNova, Golfiera, Il Casinetto	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	Scuola d'infanzia comunale Don Ansaloni	-	-	-	-	-	campo da calcio + calcetto senza spogliatoi o servizi	Verde Pubblico attrezzato Attrezzature scolastiche Attrezzature civili, sociali e comuni Parcheggi pubblici	2 1 - 1	- - 2 1	552	1	X	-	-	-	-	-	-	X (1 abbinato al ristorante)	X (1)	-
5	CAMPAZZO	Le Scuole	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	-	-	-	Verde Pubblico attrezzato Parcheggi pubblici	1 1	- -	PRONTO BUS ?	1 ?	X	-	-	-	-	-	-	-	X (1)	-	
6	REDU'	REDU'	Classificazione del TU nel PRG alla data del 1.1.2018	X	-	-	-	-	-	Chiesa	X	-	Attrezzature religiose Attrezzature civili, sociali e comuni Parcheggi pubblici	1 - 1	- 1 -	750-PRONTO BUS	1	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6A	CASE LIMPIDO	Case Limpido	Classificazione del TU nella Variante 2019 al PRG	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750-PRONTO BUS	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	RUBBIARA	RUBBIARA	Classificazione del TU nella Variante 2019 al PRG	X	-	-	-	-	-	Chiesa e attrezzature sportive	X	-	Verde Pubblico attrezzato Attrezzature religiose Parcheggi pubblici	1 1 1	- - 1	PRONTO BUS	1	X	-	-	-	-	-	-	-	X (1)	-	
8	(BAGAZZANO) l'insediamento storico di BAGAZZANO, dove sono ubicati la Chiesa e il Cimitero, dista circa 850 m	-	Classificazione del TU nella Variante 2019 al PRG	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PRONTO BUS	1	X	-	-	-	-	-	-	-	X (1)	

La tabella di cui sopra è stata predisposta con riferimento alle "LINEE GUIDA PER LA REVISIONE DEI RESIDUI DI PIANO" - Azione B.3.1 del Progetto SOS4LIFE (dic. 2019)

fonte: http://www.comune.nonantola.mo.it/uffici/area_servizi_scolastici/servizio_di_trasporto_scolastico.htm

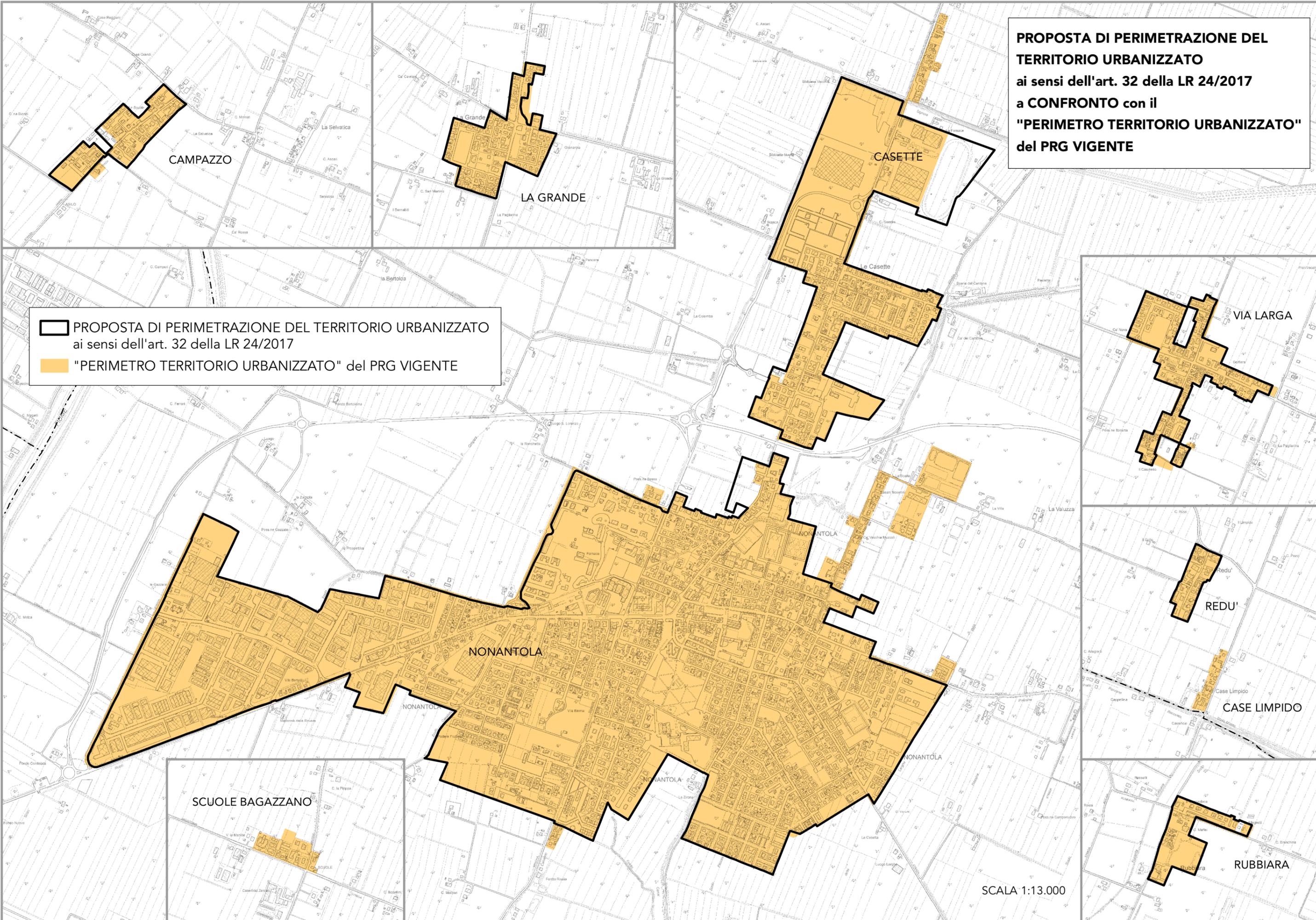
PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017



 **PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017**

SCALA 1:13.000

PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017 a CONFRONTO con il "PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO" del PRG VIGENTE



▭ PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017

▭ "PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO" del PRG VIGENTE

SCALA 1:13.000