



COMUNE DI NONANTOLA

AREA TECNICA

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA – URBANISTICA – AMBIENTE – PATRIMONIO

Via Marconi n. 11 – 41015 Nonantola (Modena)

Tel. 059/896511 – Fax 059/546290 - C.F. 00237070362 P.Iva 00176690360

Sede provvisoria: Via Vittorio Veneto n. 85

PEC: comune.nonantola@cert.comune.nonantola.mo.it

Nonantola, lì 29/05/2023

Classificazione: 6.2 Fascicolo: 7/2020

Pratica edilizia: 2020/293

OGGETTO: RICHIESTA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA A DESTINAZIONE COMMERCIALE-DIREZIONALE, ZONA D, SOTTOZONA D6 "FONDO CONSOLATA", IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA LR 46/1988 E IN VARIANTE ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE, SITO A NONANTOLA, VIA PROVINCIALE OVEST – VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI SINCRONA, SEDUTA CONCLUSIVA DEL 06/04/2023

Documentazione assunta al protocollo:	n. 22282 del 28/12/2020 come sostituita con prot. n. 35737, 35746 del 29/12/2021 e integrata con prot. n. 13721, 13724 del 08/06/2022, come integrata con prot. n. 30214 e 30221 del 22/11/2022 come sostituita e integrata con prot n. 7510, 7512, 7515, 7530 del 24/03/2023
pratica n:	2020/293
intestata a:	FABER DOMUS IMMOBILIARE SRL LEVANTE SRL IN LIQUIDAZIONE
tecnico incaricato:	Architetto LIPPARINI LORENZO
intervento:	Piano attuativo <i>Richiesta approvazione variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione commerciale-direzionale, zona D, sottozona D6, comparto "Fondo Consolata", in variante al PRG e alla zonizzazione acustica</i>
ubicazione:	Nonantola, via Provinciale ovest foglio 39 mappali 40 41 51 52 71 74 95 96 103 117 118 119 120 122 123 134 135 136 137

**VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 06/04/2023
IN MODALITA' SINCRONA EX ART 14 TER L.241/1990**

In data 06/04/2023 si è tenuta la riunione della Conferenza dei Servizi sincrona, seconda e ultima seduta, in modalità telematica, al fine di acquisire il parere degli enti che non hanno espresso il proprio parere sul piano attuativo entro i termini della Conferenza asincrona. Di seguito gli enti convocati e l'elenco dei presenti:

ENTE CONVOCATO	NOME E COGNOME RAPPRESENTANTE
Comune di Nonantola	GIANLUIGI MASETTI ELENA MARIOTTI
Provincia di Modena	DANIELE GAUDIO JACOPO VILLA
Arpae	PAOLA ROSSI BARBARA ARMENTANO



Ausl Modena – Servizio Igiene pubblica	NAUSICAA BERSELLI
Agenzia Mobilità di Modena	SIMONE STERMIERI MARIA ELENA DE FRANCO
Consorzio della Bonifica Burana	ENRICO MARCHESELLI
Sorgeaqua srl	MIRCO FERRI LUCA DELL'AMICO
Atersir	Assente
As reti Gas srl	Assente
E-distribuzione spa	Assente
Hera Luce srl	Assente
Telecom Italia Spa	Assente
Soprintendenza	Assente
Geovest srl	Assente
Nonaginta srl	Assente
Polizia Locale Unione del Sorbara, presidio di Nonantola	Assente
Progettisti INGEGNERI RIUNITI SPA	LORENZO LIPPARINI FEDERICO SALARDI SERENA VEZZALI ERICA GUASCONI
Rappresentante Proprietà FABER DOMUS IMMOBILIARE SRL	ANTONIO FONTANA

Il Direttore d'Area Tecnica del Comune di Nonantola, Gianluigi Masetti apre la conferenza alle ore 10.00, con una breve illustrazione del piano attuativo e dell'iter del procedimento e lascia la parola agli enti interessati per l'analisi degli elaborati di piano.

Si riportano di seguito i rilievi degli enti presenti in conferenza:

ARPAE

La documentazione presentata dal proponente della Variante di Piano in variante al PRG (con modifica della Carta di Classificazione acustica comunale) si ritiene esaustiva per procedere alla formulazione del parere di competenza che sarà positivo con prescrizioni. Le specifiche osservazioni/prescrizioni Arpae saranno contenute nel Ns. parere definitivo che sarà inviato entro due settimane dalla data odierna (ultima CDS), in considerazione che la Ditta in data 23/03/2023 ha inviato della documentazione integrativa di Piano che aggiorna e sostituisce quella già valutata in precedenza.

AUSL

AUSL concorda con la soluzione presa in accordo con gli altri Enti riguardante il passaggio del percorso ciclopedonale davanti al distributore di benzina, con misure a protezione di ciclisti e pedoni.



Viene chiarito in corso di Conferenza che il passaggio all'interno dell'area boschiva si configura come percorso di accesso da parte dei servizi di controllo e manutenzione e non come percorso pedonale o ciclopedonale, che richiederebbe illuminazione notturna per la tutela della sicurezza dei fruitori.

Si ribadisce, come riportato nel parere AUSL 8569/23 del 02/02/23, che, relativamente alla possibilità di ricarica di auto alimentate ad energia elettrica, deve essere predisposto l'impianto di infrastrutture di canalizzazione per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici, come previsto dal D.Lgs. 48/2020.

PROVINCIA DI MODENA

La Provincia di Modena, analizzati gli elaborati complessivamente presentati, prendendo atto dei pareri favorevoli con prescrizioni espressi da ARPAE ed AUSL in ordine agli aspetti ambientali, pareri che si condividono e si fanno propri, e prendendo atto del tenore delle controdeduzioni alle osservazioni allegate al presente verbale, esprime **parere favorevole** alla variante al P.P. in variante al P.R.G., agli aspetti inerenti la riduzione del rischio sismico di cui all'art. 5 L.R. 19/2008 ed alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, **fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.**

Percorsi ciclo-pedonali

In riferimento al **percorso ciclo-pedonale posto in fregio all'area del distributore di carburanti** si condividono le valutazioni effettuate in sede di Conferenza dei Servizi relative alla collocazione del percorso proposta negli elaborati grafici integrati. Si condivide, alla luce delle possibili collocazioni alternative ipotizzate, che tale collocazione proposta negli elaborati possa risultare efficace al fine di una riduzione della lunghezza e della tortuosità del percorso ed al fine di evitare la collocazione dell'itinerario ciclabile in aree poste sul retro lotti privati, aspetto che ridurrebbe la percezione di "sicurezza" da parte degli utenti.

Si richiedono a tal proposito le seguenti predisposizioni atte a garantire la corretta integrazione tra il percorso destinato alla mobilità dolce e le correnti veicolari:

- 1) risulta necessario realizzare un adeguato segnalamento degli accessi al distributore mediante illuminazione e segnaletica orizzontale e verticale;
- 2) risulta necessario prevedere un elemento di separazione invalicabile (guard rail) tra il percorso ciclo-pedonale e la sede carrabile non solo nel tratto compreso tra l'ingresso e l'uscita del distributore, ma anche nei restanti tratti in cui il percorso è posto in fregio alla SP255 in assenza di un fosso di separazione.

In riferimento al tratto di **percorso ciclo-pedonale previsto lungo la SP255** e realizzato oltre il fosso di guardia si ribadisce la necessità di collocare tale itinerario ad una distanza non inferiore ai 5 m, da misurarsi rispetto al confine stradale, come definito all'art. 3 del D.Lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada).

In riferimento ai **parking pertinenziali** relativi alle strutture di vendita si concorda con il Comune in merito alla necessità di prevedere alberature a corredo di tutti i parcheggi previsti, ai sensi dell'art. 5.2.3 della D.C.R. 1253/1999. Si richiama inoltre l'art. 5.2.2 della medesima DCR in merito alla necessità di prevedere "impianti di segnalamento automatico che indirizzino gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti".

In riferimento alla **fascia di mitigazione arborea** prevista sui margini nord ed est del comparto si rileva che dagli elaborati grafici tale fascia è prevista di larghezza 8 m, prevedendo all'interno la piantumazione di una unica fila di alberi, disposti "a quinconce" e di alcuni arbusti.

Nell'ambito della Conferenza è emerso che i confini effettivi del comparto, rilevati sul posto, differiscano rispetto ai confini individuati sull'elaborato grafico di alcuni metri. Si prescrive che tale ulteriore superficie derivante dall'allineamento agli effettivi confini di proprietà venga utilizzata anche ai fini di un ampliamento della fascia verde di mitigazione e che, in ogni caso venga attuato un ampliamento della fascia di mitigazione prevista.

Si richiama a tal proposito la prescrizione contenuta nell'Istruttoria della Provincia di Modena riferita al comparto oggetto di intervento ed allegata alla D.G.P. n. 142 del 23/04/2010. Nell'ambito di tale istruttoria si prescriveva, in riferimento a tali fasce di mitigazione, la creazione di fasce costituite da più file di alberi delle quali almeno due costituite da alberi di grandi dimensioni inframezzati da arbusti.

In riferimento agli **attraversamenti pedonali** previsti in corrispondenza delle rotatorie in progetto si chiede di valutare l'opportunità di provvedere ad un arretramento degli attraversamenti rispetto all'immissione in rotatoria. A tal



proposito si suggerisce un arretramento di 5 m dell'attraversamento rispetto al bordo esterno dell'anello rotatorio. Si suggerisce quanto sopra nell'ottica di garantire la sicurezza stradale ed al fine di evitare che i veicoli possano fermarsi nella corona girettoria della rotatoria per consentire l'attraversamento dei pedoni.

In riferimento ai **mappali posti internamente al comparto e di proprietà provinciale** individuati nella tavola P-09 si conferma che non vi sono particolari ragioni ostative alla cessione di tali mappali dalla Provincia al Comune di Nonantola. Le modalità di cessione di tali aree saranno definite nello specifico nella successiva fase di convenzionamento del piano.

Si segnala la presenza di **un'incoerenza tra le SU** attribuite ai lotti riportate nelle NTA del P.P. e nella tav. P06, si chiede pertanto di ristabilire coerenza tra gli elaborati.

In riferimento alla **tutela della risorsa idrica**, alla luce delle tematiche trattate nel corso della CdS e vista la collocazione del comparto di intervento in un'area classificata dal PTCP come "A3 - Aree depresse ad elevata criticità idraulica, aree a rapido scorrimento ed elevata criticità idraulica" si richiamano le disposizioni e le prescrizioni di cui all'art. 11 del PTCP,

Si richiamano inoltre le misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica di cui all'art. 13C del vigente PTCP ed in particolare le misure obbligatorie e supplementari per il risparmio idrico nel settore produttivo, industriale, commerciale riportate nell'Allegato 1.8 alle NTA del PTCP.

Si richiamano le disposizioni in materia di **inquinamento luminoso** contenute nella DGR 1732 del 12/11/2015 e ss. mm. ii. "Terza Direttiva per l'applicazione dell'art. 2 della Legge Regionale 29 settembre 2003, n. 19 recante: "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico". Si richiamano infine le disposizioni in materia di **approvvigionamento energetico** di cui alla DGR 1548/2020 e ss.mm.ii.

Per quel che concerne l'espressione del **parere in merito alla riduzione del rischio geologico e sismico** di cui all'Art. 5 della L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e ss. mm. e ii, le analisi e le considerazioni contenute nella relazione geologica e sismica complessivamente presentata documentano adeguatamente le caratteristiche geologiche e sismiche del sottosuolo del sito di intervento ed ottemperano a quanto previsto dalla normativa. Di conseguenza la documentazione geologica e sismica è **assentibile**.

Preventivamente al rilascio dei permessi di costruire dei singoli fabbricati si dovranno eseguire gli approfondimenti prescritti nella documentazione geologica e sismica presentata.

CONSORZIO DELLA BONIFICA BURANA

Si manifestano perplessità in relazione al luogo del nuovo insediamento dell'area commerciale-direzionale stante la vicinanza con il fiume Panaro e la mancanza di adeguate protezioni perimetrali in relazione a possibili rotture arginali del fiume stesso, come messo in evidenza anche da PUG.

Per quanto di nostra competenza, in relazione all'invarianza idraulica si conferma il parere già espresso con prot. 1662 del 30-01-2023

SORGEAQUA SRL

Fermo restando quanto già espresso nel parere trasmesso in data 10/06/2022, si richiede di tenere traccia delle seguenti annotazioni per i futuri step di progettazione:

- Verificare le pendenze della vasca di laminazione; appare opportuno ricevere n. 2 sezioni (trasversale e longitudinale) della vasca di laminazione;
- Valutare la presenza di piantumazioni nella vasca di laminazione, in funzione della manutenzione che dovrà essere effettuata;
- Non potranno essere concessi punti di prelievo dalla rete idrica per finalità di irrigazione;
- Dovrà essere stipulata una servitù ad hoc per la fognatura bianca posta in area non di futura cessione a favore del Comune di Nonantola;
- Per bilanciare le pressioni, si chiede di valutare il potenzialmente della rete a monte del comparto, ovvero di anellare la rete verso Sud (lato distributore);



- Trattandosi di un comparto non residenziale, la rete idrica potrà essere posata in ghisa o PVC, mentre gli allacciamenti dovranno essere posati in PVC DN63 fino al limite dell'area di cessione, dove dovranno essere collati i pozzetti per i misuratori d'utenza;
- L'allacciamento della rete fognaria nera del distributore sarà da considerarsi privato fino all'immissione nella rete pubblica;
- Si richiede di valutare alternative di percorso della rete idrica nell'area delle rotatorie di progetto;

COMUNE DI NONANTOLA

Il Comune, preso atto dei pareri favorevoli con prescrizioni espressi da PROVINCIA, ARPAE ed AUSL e dei pareri acquisiti nell'ambito della conferenza e richiamata la relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute, prot. 13300 del 29.05.2023, che si allega al presente verbale, esprime **parere favorevole** alla variante al piano attuativo, in variante al P.R.G. e alla zonizzazione acustica vigente, **con le indicazioni di seguito riportate.**

Nello specifico, in relazione al lotto 1.A, sede del **distributore carburante** già insediato, oggetto di ampliamento, si ritengono superate le criticità riscontrate in sede di conferenza di cui al precedente verbale del 23/02/2023, in particolare, si ritiene accoglibile la proposta presentata nella seduta del 06/04/2023 con il mantenimento degli ingressi dalla strada provinciale SP 255, con accesso e recesso alla mano e individuazione di uscita sul fronte nord del lotto, all'interno del comparto, così allo stesso modo si condivide la proposta di mantenimento del percorso ciclo pedonale in fregio alla SP 255 con particolare attenzione all'implementazione di segnaletica e illuminazione in corrispondenza degli accessi al distributore e secondo le ulteriori specifiche fornite dalla Provincia di Modena.

In relazione ai lotti con **destinazione artigianale/industriale**, si conferma, al fine di favorire l'insediamento di funzioni compatibili con la destinazione commerciale prevalente, la limitazione delle destinazioni d'uso ammesse alle sole categorie catastali C3 (laboratori per arti e mestieri), C2 (magazzini e locali di depositi), D1 (opifici), con esclusione della categoria D7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) e si precisa che sarà consentito esclusivamente l'insediamento di attività artigianali, di tipo produttivo o di servizio, con l'inserimento delle tipologie insediabili nelle NTA di piano, come richiesto con parere ARPAE.

In relazione alla **fascia di mitigazione arborea** sul fronte nord ed ovest di comparto, si ritiene assentibile la proposta di progetto aggiornata con l'ampliamento della fascia di mitigazione già prevista. La fascia, nel rispetto dell'accordo territoriale ex art. 15 LR 20/2000, dovrà avere una profondità tale da garantire il rispetto degli spazi vitali minimi per le piante e il rispetto del codice civile in relazione alle distanze dai confini di proprietà.

Si dovrà provvedere prima dell'approvazione definitiva, alla revisione dello schema di convenzione e delle NTA di piano al fine di coordinare i documenti alle prescrizioni emerse in conferenza e al fine di provvedere a rendere coerenti tutti parametri di progetto.

Visti i tempi tecnici per la sottoscrizione del verbale da parte di tutti i presenti, si condivide di trasmettere tramite posta elettronica la verbalizzazione per il perfezionamento dello stesso nell'ambito delle posizioni già espresse in conferenza.

Il verbale viene sottoscritto digitalmente dal Direttore d'Area Tecnica, a convalida dei pareri espressi.

Area Tecnica del Comune di Nonantola
Il Direttore e Responsabile del Procedimento
Geom. Gianluigi MASETTI

Documento elaborato in formato PDF/A, firmato digitalmente ed inviato a mezzo PEC ai sensi delle normative vigenti in materia.