



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

Al Consiglio Comunale

Classificazione: 6.2

Fascicolo: 7/2020

Pratica edilizia: 2020/293

OGGETTO: RICHIESTA APPROVAZIONE 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 – Relazione di controdeduzione alle osservazioni

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

Richiamata l'istanza di approvazione di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione commerciale-direzionale, zona D, sottozona D6 "Fondo Consolata", (pratica n. 2020/293), in variante al PRG e alla zonizzazione acustica vigente, presentata in data 28/12/2020, dalle ditte proprietarie dei terreni interessati, prot. comunale n. 22282 del 28/12/2020, come integralmente sostituita con prot. 35737, 35746 del 29/12/2021, e successive integrazioni;

Vista la determinazione n. 173 del 08/06/2022 con la quale è stato disposto il deposito della variante al piano, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/1978, dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017, in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della LR 47/1978 e alla zonizzazione acustica vigente;

Visto l'avviso di deposito del piano pubblicato sul BURERT n. 170 del 08/06/2022 e all'Albo Pretorio online del Comune di Nonantola, prot. 13809 del 08/06/2022, con cui si avvisava la cittadinanza del deposito degli atti, in libera visione per trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso, ovvero dal 08/06/2022 al 08/07/2022, e del successivo periodo, sino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, ovvero sino al 07/08/2022, per la presentazione di eventuali osservazioni al Comune sui contenuti del piano, da valutate prima dell'approvazione definitiva;



Dato atto che l'Area Tecnica del Comune di Nonantola ha provveduto all'indizione della **Conferenza di Servizi, in modalità asincrona**, e alla trasmissione degli atti ai soggetti coinvolti, con comunicazione prot. n. 13813 del 08/06/2022;

Dato atto che durante il periodo di pubblicazione del progetto sono pervenute 3 osservazioni:

- Osservazione n.1, proponente Erik de Groot, prot. 16629 del 09/07/2022,
- Osservazione n.2, proponente Paolo Barbieri, prot. 17857 del 21/07/2022,
- Osservazione n.3, proponente Liste civiche e associazioni, prot. 19441 del 08/08/2022

Dato atto che, entro il termine di conclusione della conferenza, fissato in data 04/02/2023, sono pervenuti i pareri sotto indicati:

- Parere sorgeacqua srl, punti di consegna, prot. 14387 del 14/06/2022
- Parere as retigas srl, punti di consegna, prot. 15615 del 28/06/2022
- Parere aeronautica militare, prot. 16509 del 08/07/2022
- Parere atersir, prot. 22511 del 13/09/2022
- Parere soprintendenza, prot. 33577 del 21/12/2022
- Parere consorzio della bonifica burana, prot. 2642 del 31/01/2023
- Comunicazione geovest srl, prot. 2895 del 02/02/2023
- Parere ausl , prot. 3016 del 02/02/2023
- Parere polizia locale, prot. 3065 del 03/02/2023

Considerato che, alla chiusura della conferenza non sono stati acquisiti alcuni dei pareri **obbligatori necessari all'approvazione del piano attuativo e si è reso necessario convocare la conferenza di servizi in modalità sincrona**, con due successive sedute, **la prima il giorno 23/02/2023**, di cui al verbale prot. 5909 del 03/03/2023 e **la seconda in data 06/04/2023**, seduta conclusiva con la quale sono stati acquisiti i pareri finale di Arpae (parere allegato al verbale, acquisito al prot. 10030 del 20/04/2023), parere Ausl e parere Provincia di Modena (inseriti nel presente verbale) e a cui viene allegata la presente relazione di controdeduzioni;

Considerato che i pareri espressi dagli enti nel corso della Conferenza di Servizi hanno configurato un sostanziale esito favorevole con prescrizioni alla proposta di intervento e che essi sono da ritenersi per l'Amministrazione Comunale accoglibili integralmente;

Con la presente si provvede a controdedurre alle sole osservazioni, al fine della successiva proposta di approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della variante al piano, in variante al PRG e alla zonizzazione acustica vigente.

NB Per il testo integrale delle osservazioni si rinvia ai documenti protocollati, in allegato alla presente.



Osservazione 1

Cod.	Data	Prot.	Proponente
1	09/07/2022	16629	Erik de Groot

CONTRODEDUZIONI

Sintesi dell'istanza:

- 1. al punto 1) dell'osservazione si afferma che la realizzazione dell'intervento avrà un impatto negativo sul traffico e conseguentemente sull'inquinamento atmosferico oltre che un impatto negativo sul centro storico di Nonantola.**

L'istanza presentata consiste nella richiesta di variante a piano attuativo già approvato con DCC 71 del 22/04/2010 e convenzionato in data 15/07/2011, convenzione la cui validità decennale è stata prorogata, per effetto di norme statali, sino al 15/07/2029.

La modifica al piano in oggetto costituisce variante al piano attuativo, ai sensi dell'art. 25 della LR 47/1978, in variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 3 della LR 46/1988, e prevede un intervento volto al sostanziale dimezzamento della superficie di progetto, nello specifico la variante determina:

- la ridefinizione del perimetro di comparto con la riduzione della superficie territoriale ST da 94500 mq a 87000 mq circa;
- la riduzione della superficie utile SU massima ammessa da 40983 mq a 20798 mq e la riduzione della superficie commerciale di vendita SV da 10000 mq a 8100 mq;
- l'estensione della quota di verde pubblico di progetto con l'individuazione dello stesso in area extra comparto, in parte già occupata da area boschiva preesistente, oggetto di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, avente una superficie di 56350 mq;
- l'inserimento tra le destinazioni d'uso ammissibili di quote a destinazione artigianale;

La nuova proposta si configura come sensibilmente migliorativa rispetto agli impatti delineati dal piano vigente, si sceglie di concentrare tutta l'edificabilità sul lato nord est della proprietà, consentendo in questo modo di tutelare l'area a bosco posta a sud ovest, la cui importante estensione, unita all'area a bosco istituita dal Comune tra via Gazzate e la tangenziale, delinea un'importante opera di mitigazione ambientale rispetto agli impatti generati dalla nuova edificazione.

Per quanto concerne l'impatto sul centro storico, si precisa che la scala dell'intervento di comparto è tale da consentire l'insediamento di attività commerciali che non potrebbero mai trovare spazio nel tessuto del centro storico, pertanto le due aree non si pongono come alternative.

- 2. al punto 2) dell'osservazione si afferma che c'è poca attenzione per la mobilità dolce.**

Il progetto di variante al piano individua un percorso ciclabile all'interno del piano di collegamento tra i lotti di intervento e un percorso ciclopedonale di collegamento del comparto con via Gazzate, attraverso il sottopasso già realizzato nell'ambito dei lavori di variante alla SP 255 (tangenziale), tale percorso prosegue poi parallelamente alla via Provinciale Ovest in direzione Modena per tutto il fronte del comparto e si inserisce nel più ampio progetto di fattibilità della ciclabile di collegamento tra il centro di Nonantola e Modena, in corso di approvazione.

In prossimità dell'area di comparto esiste già una fermata del trasporto pubblico locale posta sulla via Provinciale Ovest, nei pressi di via Gazzate, e sentito il gestore, l'Agenzia per la Mobilità di Modena, non si rende al momento necessario prevedere la realizzazione di una nuova fermata, ma piuttosto l'eventuale miglioramento dell'esistente.

In ogni caso si rammenta che la progettazione delle opere di urbanizzazione sarà oggetto, dopo l'approvazione della variante al piano, della presentazione di apposito titolo abilitativo, così come la progettazione dei singoli edifici, e saranno in quell'ambito valutate soluzioni progettuali di maggior dettaglio.

- 3. al punto 3) dell'osservazione si afferma che nel comparto manca un rubinetto con acqua potabile e un bagno pubblico.**

Si rinvia a quanto indicato al punto precedente, la progettazione di maggior dettaglio degli edifici e degli spazi



pubblici sarà oggetto di successivi titoli abilitativi. In ogni caso all'interno del comparto saranno sicuramente previsti dei bagni a servizio del pubblico.

4. al punto 4) dell'osservazione si afferma che non sembrano esserci interessi concreti all'attuazione dell'intervento.

Premesso che l'Amministrazione non entra nel merito dell'interesse immobiliare legato alla previsione, sembra comunque opportuno sottolineare che il comparto in oggetto con destinazione prevalentemente commerciale, non va confuso con il comparto PIP Gazzate. Si precisa che la parte del comparto Fondo Consolata con destinazione produttiva è da ritenersi destinata esclusivamente all'insediamento di attività artigianali.

Osservazione parzialmente accolta.



Osservazione 2

Cod.	Data	Prot.	Proponente
2	21/07/2022	17857	Paolo Barbieri

CONTRODEDUZIONI

Sintesi dell'istanza:

- 1. Nell'osservazione si chiede la revisione della proposta progettuale al fine di prevedere un filtro a verde con una profondità minima di 50 metri tra l'edificato in progetto e la zona agricola a confine.**

Si ritiene la richiesta parzialmente accoglibile. Il progetto depositato prevede una fascia a verde al limite con la zona agricola dello spessore di 6 metri circa sul lato nord ed ovest, con una distanza effettiva degli edifici in progetto dalla zona agricola E di metri 10 sul lato nord e metri 18 circa sul lato ovest.

In relazione alle distanze dei fabbricati, si specifica che il piano non ha le caratteristiche di strumento di dettaglio, pertanto gli elaborati planimetrici individuano delle sagome di massimo ingombro e non le effettive posizioni degli immobili, che potrebbero anche arretrare maggiormente rispetto a quanto indicato nel piano. In ogni caso, già con l'accordo territoriale ex art. 15 LR 20/2000 sottoscritto il 03/07/2008, strumento individuato dal POIC propedeutico all'attuazione del piano, si era individuata la necessità di una fascia arborea/arbustiva da realizzare lungo il confine nord ovest del comparto finalizzato ad una mitigazione dell'intervento. Già in sede di conferenza è stato evidenziato questo aspetto con la previsione di ampliamento della fascia di mitigazione già prevista, proposta già accolta dal proponente, anche in ragione di una discrasia riscontrata nell'individuazione dei confini di progetto rispetto al rilievo dell'area sul fronte nord e ovest.

- 2. Nell'osservazione si chiede il ripristino della continuità dello stradello di accesso alla proprietà dei sig.ri Barbieri.**

Si ritiene la richiesta non accoglibile. In merito alla viabilità di accesso alla proprietà dei privati, via Fondo Consolata, si evidenzia che il progetto di comparto conserva tale asse, il cui accesso è già stato tuttavia oggetto di modifica in conseguenza della realizzazione delle opere previste con la costruzione della variante alla SP 255 (tangenziale) e in particolare con la costruzione della rotonda Modena. L'asse viario rimane leggibile, anche se in parte incluso nella viabilità di comparto e tale da non pregiudicare l'accessibilità alla proprietà dei privati.

- 3. Nell'osservazione si chiede se l'intervento rispetti i limiti per l'impermeabilizzazione del suolo previsti dalla normativa di riferimento.**

Si conferma il rispetto della normativa vigente, in particolare le NTA del PRG per il comparto prevedono un indice di permeabilità pari al 35% della superficie fondiaria, specificando che anche le aree pubbliche a parcheggio concorrono a tale risultato, con la realizzazione delle stesse con materiali drenanti ad alta permeabilità. Il comparto rispetta il parametro richiesto, specificando che il calcolo complessivo della superficie permeabile esclude il lotto esistente del distributore carburante, in relazione alla specifica destinazione.

- 4. Nell'osservazione si chiede se si sia provveduto alla caratterizzazione dei materiali/rifiuti abbandonati nell'area sottostante il bosco spontaneo e se ne sia prevista la bonifica.**

Nell'ambito del piano non si è provveduto alla caratterizzazione dei materiali/rifiuti abbandonati, si conferma tuttavia che, in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, si provvederà alle specifiche analisi circa lo stato dei terreni e alla eventuale bonifica degli stessi, il cui onere sarà a carico del soggetto attuatore del piano, come precisato nello schema di convenzione urbanistica attuativa.



Osservazione 3

Cod.	Data	Prot.	Proponente
3	08/08/2022	19441	Liste civiche e associazioni

CONTRODEDUZIONI

Sintesi dell'istanza:

- 1. al punto 1) dell'osservazione si chiede che la variante al piano contempli una revisione dell'accordo territoriale ex art. 15 LR 20/2000 sottoscritto il 03/07/2008, in ragione delle variazioni intervenute a livello socio-economico e della nuova normativa urbanistica.**

Si ritiene la richiesta non accoglibile. L'accordo territoriale sottoscritto nel 2008 prevedeva il sostanziale adeguamento del piano alle previsioni di POIC in relazione alle attività in progetto a destinazione commerciali e la verifica delle ricadute ambientali del piano. Come evidenziato sopra, con riferimento all'osservazione 1, la proposta di variante al piano è da considerarsi del tutto migliorativa rispetto al piano vigente, con una sostanziale riduzione di tutti i parametri in progetto, compresa la riduzione della superficie di vendita commerciale da 10000 mq a 8100 mq e una conseguente riduzione degli impatti generati sotto il profilo ecologico, ambientale. Si ritiene pertanto che la revisione dell'accordo non sia necessaria e comunque le intervenute variazioni socio-economiche, così come l'entrata in vigore della nuova normativa urbanistica, che non ha ricadute sulle previsioni già vigenti, non possono essere oggetto dell'accordo.

- 2. al punto 2) dell'osservazione si lamenta come ingiustificata la scelta di consentire l'inserimento, all'interno del comparto, di funzioni a destinazione produttiva.**

Si ritiene la richiesta parzialmente accoglibile. Si precisa che la variante al piano vigente, in variante al PRG, consente l'inserimento di quote a funzione produttiva con una superficie utile massima ammessa pari a 8250 mq circa, distribuiti su tre lotti, a fronte di una superficie utile di progetto totale di 20798 mq. Si tratta di attività di modeste dimensioni, la cui destinazione non è da ritenersi incompatibile con quella commerciale prevalente. In ogni caso si specifica nelle norme di PRG la limitazione delle destinazioni d'uso ammesse alle sole categorie catastali C3 (laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali), C2 (magazzini e depositi), già ammesse nella zona D6, e D1 (opifici), con esclusione della categoria D7 (fabbricati per speciali esigenze industriali), e si limita ulteriormente l'insediamento alle sole attività artigianali, produttive e di servizio, con l'inserimento delle tipologie insediabili nelle NTA di piano, come richiesto con parere ARPAE.

- 3. al punto 3) dell'osservazione si evidenzia che la variante in oggetto inserisce sino a 10000 mq di nuovi insediamenti produttivi senza una preventiva valutazione dei bisogni insediativi su scala comunale o di unione, come previsto dal PTCP artt. 51 e 58.**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile, si evidenzia che gli articoli sopra citati ineriscono a criteri da mettere in campo nell'ambito della redazione del PSC, e che pertanto non sono da ritenersi applicabile al caso di specie.

- 4. al punto 4) dell'osservazione si riscontra come illogico provvedere a valutare le ricadute ambientali di tale previsione solo a confronto con la situazione del piano vigente.**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile, il comparto oggetto d'intervento è a tutti gli effetti un'area già pianificata, dotata di piano approvato e convenzionato. Si rammenta che, nel caso in cui non fosse approvata la variante al piano proposta, i richiedenti sono già nella condizione di poter dare attuazione al comparto secondo le previsioni del piano vigente del 2010. Si rende pertanto indispensabile provvedere ad una analisi degli impatti indotti dalla nuova proposta a partire dalla previsione vigente, in coerenza con gli indirizzi forniti dal Servizio pianificazione territoriale della Provincia di Modena.

- 5. al punto 5) dell'osservazione si dichiarano come irricevibili le conclusioni avanzate dai progettisti sotto il profilo idraulico in cui si sostiene che il progetto non incrementi il rischio idraulico dell'area.**



Si rinvia alla relazione idraulica prodotta dai richiedenti, specificando che la relazione di piano depositata, è stata aggiornata con prot. 7510 del 24/03/2023 – elaborato U-00-A-R-08. *Relazione Idraulica e Valutazione Tecnica di Compatibilità per la Gestione del Rischio Alluvioni DGR n. 1300 01 agosto 2016*. Nello specifico si è provveduto al riesame dei contenuti tenendo in debita considerazione gli esiti degli studi specialistici condotti nell'ambito del PUG.

Nelle conclusioni della relazione si legge che *al fine di garantire i 0.5 m rispetto alla campagna (come suggerito dalla direttiva alluvioni) il progetto, oltre ad essere privo di interrati, al fine di ridurre il rischio idraulico e renderlo compatibile anche con la rottura arginale, dovrà prevedere la quota dei fabbricati a 29.00 m s.l.m., quindi 1.0 m sopra la quota del piano campagna attuale, su cui è atteso appunto un metro di tirante idrico rispetto ad una rottura arginale. [...] Si conclude pertanto che con i provvedimenti previsti nell'urbanizzazione (quota piano finito, divieto piani interrati e laminazione delle portate, oltre eventuale costruzione di una piccola arginatura perimetrale) si ritiene che l'intervento non incrementi il rischio idraulico.*

Si conclude dunque, alla luce delle controdeduzioni fornite, di poter proporre al Consiglio Comunale, l'accoglimento parziale delle osservazioni, come sopra riportato.

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.