

**COMUNE DI NOVI DI MODENA**

---

**PIANO DELLA RICOSTRUZIONE  
2° stralcio**

**ai sensi della LR 16/2012 e s.m. e dell'Ordinanza commissariale n. 60/2013**

---

**CONTRODEDUZIONI**

---

**parere tecnico  
arch. Carla Ferrari**

# COMUNE DI NOVI DI MODENA

## CONTRODEDUZIONI

### PIANO DELLA RICOSTRUZIONE

#### 2° stralcio

parere tecnico  
arch. Carla Ferrari

---

#### 1) OSSERVAZIONE prot. n. 1737 del 11/02/2015

a firma di:

**Geom. Gabriele Martello** (Presidente Consorzio Botteghe di Ferrari), **Maretti Iorio**, **Cavedoni Laura** (proprietari di un'area B.1 nella frazione di Rovereto)

Gli osservanti chiedono di prevedere, nel 2° stralcio del Piano della Ricostruzione:

- la delocalizzazione degli edifici che compongono l'aggregato denominato "Botteghe di Ferrari" ubicati a sud dell'area produttiva di Rovereto, in posizione interferente con la viabilità, con conseguente trasferimento dei contributi per la ricostruzione degli edifici nell'area di atterraggio,
- la possibilità di realizzare, nell'area B.1 di via Albano Modena a Rovereto s.S., un edificio residenziale di dimensioni sufficienti ad ospitare la SU+SA residenziale originariamente esistente negli edifici del Consorzio "Botteghe di Ferrari", applicando l'indice di utilizzazione fondiaria UF 0,4 mq/mq, previsto dal PRG per le zone B.1, alla superficie fondiaria dell'area, da acquisire ai sensi del comma 4 dell'Ordinanza commissariale n. 33/2014, con contestuale cessione gratuita dell'area di decollo all'Amministrazione comunale.

A tal fine si impegnano:

- a sottoscrivere, preliminarmente all'approvazione del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, come previsto dalla LR 16/2012 e s.m., che preveda:
- per quanto riguarda il Consorzio "Botteghe di Ferrari":  
a cedere gratuitamente al Comune il terreno di cui al Fg. 60 mapp. 30, 49, 50 e parte del 30, con Superficie Fondiaria complessiva di tutti i mappali pari a circa 850 mq,
- per quanto riguarda i sigg.ri Maretti Iorio e Cavedoni Laura (proprietari dell'area B.1):
  - a demolire il fabbricato esistente nell'area di cui al Fg. 54 mapp. 81 parte, comprese le fondazioni ed eventuali altri trovanti, ripulendo, livellando e sistemando l'area al fine di renderla praticabile,
  - ad ospitare la SU+SA residenziale del Consorzio "Botteghe di Ferrari", nell'area di cui al Fg. 54 mapp. 81 parte, in applicazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria UF 0,4 mq/mq, previsto dal PRG per le zone B.1, a fronte del riconoscimento dei fondi messi a disposizione della ricostruzione da parte del Commissario delegato, per l'acquisizione dell'area di atterraggio, ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 33/2014.

Gli osservanti, con riferimento all'area di atterraggio, chiedono inoltre di derogare all'art. 11 delle NTA del Regolamento Edilizio del Comune di Novi per quanto riguarda la realizzazione o eventuale monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, e di derogare dalle distanze tra fabbricati sul lato ovest del lotto, prospiciente il campo sportivo.

#### Controdeduzione:

Si ritiene che la proposta sia coerente con quanto già auspicato nella Relazione illustrativa del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, al capitolo 2.3.2, laddove si segnalava l'opportunità di attuare una delocalizzazione, relativamente al complesso di edifici residenziali (Botteghe di Ferrari) ubicati a sud dell'area produttiva di Rovereto.

Si ritiene peraltro che la proposta formulata sia coerente con gli obiettivi del Piano della Ricostruzione e con la pianificazione più in generale, considerato:

- che gli edifici di Botteghe di Ferrari sono attualmente ubicati in posizione interferente con la viabilità e che l'area di sedime, qualora si delocalizzassero gli edifici esistenti, risulterebbe strategica per la realizzazione di una rotatoria che risolva le criticità infrastrutturali esistenti,
- che l'area proposta per l'atterraggio della SU degli edifici di Botteghe di Ferrari è un'area già urbanizzata, classificata B.1 "*Zona residenziale consolidata*" che non necessita di modifiche alla pianificazione,
- che l'intervento, nell'area B.1, si configura come un intervento di rigenerazione urbana, poiché l'area ospita attualmente un fabbricato ad uso produttivo-commerciale (macello), che verrebbe demolito integralmente, dando attuazione alle previsioni del PRG vigente.

Si ritiene che la perimetrazione del lotto di atterraggio possa essere più convenientemente conformata in modo da escludere la striscia di terreno posta a fianco dell'area sportiva, che non risulta funzionale nè ad ospitare capacità edificatoria nè a dare accesso all'area dalla via Curiel e costituisce un impedimento alla ottimale edificazione del lotto residuo. Il lotto di atterraggio così ridefinito, corrisponde comunque alla parte che gli osservanti propongono di utilizzare a fini edificatori. Al fine di garantire che l'intera SU da delocalizzare possa essere ospitata, si può assegnare all'area una potenzialità edificatoria pari a 650 mq di SU al fine di delocalizzare l'intera superficie dei fabbricati, pari a 587,76 mq di SU, oltre ad un incentivo premiale di 62,14 mq di SU necessari per articolare al meglio le nove unità immobiliari residenziali da delocalizzare, con le relative pertinenze.

Relativamente alla richiesta di derogare all'art. 11 delle NTA del Regolamento Edilizio del Comune di Novi per quanto riguarda la realizzazione o eventuale monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'osservante potrà far valere quanto previsto all'Appendice II delle NTA del PRG, relativamente agli insediamenti residenziali, che recita:

*"Nel caso in cui per l'assetto morfologico dell'area di intervento ovvero per le modeste dimensioni dell'area o per particolari condizioni ambientali, risulti economicamente e/o funzionalmente inopportuna la realizzazione delle quote dei parcheggi sopra descritti, si potrà procedere alla loro monetizzazione ...."*

Relativamente alla richiesta di derogare dalle distanze tra fabbricati sul lato ovest del lotto, prospiciente il campo sportivo, si precisa che gli edifici di che trattasi, presenti nell'area sportiva, sono a carattere temporaneo e saranno rimossi, non imponendo in tal modo limiti particolari all'edificazione.

Si propone di prevedere la delocalizzazione richiesta nel 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, modificando a tal fine i relativi elaborati.

**Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione.**

## **2) OSSERVAZIONE prot. n. 1826 del 13/02/2015**

---

a firma di:

**Arch. Mara Pivetti - Ufficio Ricostruzione del Comune di Novi di Modena**

### **Controdeduzione:**

Si ritiene che le osservazioni pervenute dall'Ufficio Tecnico comunale **costituiscono un contributo utile alla ottimale definizione degli elaborati del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione.**

Con riferimento all'osservazione relativa alla necessità di integrare la documentazione del PdR\_2 con una specifica Relazione Geologica e Sismica relativa all'area G2 "Zone per attrezzature pubbliche di servizio" di nuova previsione, per la realizzazione della Casa Protetta Intercomunale, adiacente a Via Don G. Minzoni, a Novi di Modena, si ritiene necessario aggiungere, fra gli allegati al PdR\_2, la "Relazione geologica e sismica - area da destinare a nuova struttura protetta".

**Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione.**

### 3) OSSERVAZIONE prot. n. 1839 del 13/02/2015

---

a firma di:

**Sgarbanti Giorgio (Presidente del Istituto Diocesano per il sostentamento del clero Diocesi di Carpi)**

L'osservante chiede:

- la realizzazione di un nuovo edificio nell'area di proprietà, sopra meglio identificata, per la riproposizione delle funzioni ospitate nell'edificio demolito, in particolare il cinema teatro Lux,
- la possibilità di realizzare l'edificio anche in area di sedime non esattamente corrispondente alla precedente e di articolare la volumetria diversamente rispetto alla configurazione originaria, con contestuale riorganizzazione funzionale e riqualificazione delle aree di pertinenza, in accordo con lo schema previsto nel Piano Organico approvato dal Comune con Del. C.C. n. 68 del 22.12.2014.

A tal fine si impegna:

a sottoscrivere, prima dell'approvazione del 2° Stralcio del Piano della Ricostruzione, un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, come previsto dalla LR 16/2012 e s.m., che preveda la ricostruzione dell'edificio preesistente, con mantenimento delle superfici e dei volumi esistenti, anche in riferimento alle destinazioni preesistenti, con la possibilità di inserire nel nuovo contesto anche differenti destinazioni d'uso, che non siano in contrasto con le norme del RUE e del PSC e/o PRG. L'intervento prevede al suo interno la possibilità dell'I.D.S.C. della Diocesi di Carpi, di mantenere una sua area cortiliva di pertinenza autonoma, per lo svolgimento delle proprie attività e per poter realizzare gli interventi di urbanizzazione primaria dettati dal RUE e dal PSC e/o PRG. La restante parte dell'attuale area di pertinenza del mappale 92 poterla cedere all'Amministrazione Comunale in funzione della sua prerogativa di area pubblica che di fatto ha assunto in tutta la sua naturale azione pubblica svolta in tutti questi anni.

#### **Controdeduzione:**

Si ritiene che la proposta sia coerente con quanto già previsto dal 2° stralcio del Piano della Ricostruzione. Si ritiene peraltro di poter accogliere la proposta di prevedere, nella norma del PIR relativa all'area dell'ex cinema Lux, la possibilità di inserire nel nuovo contesto anche differenti destinazioni d'uso, modificando l'art. 18 del PIR di Rovereto, già integrato in sede di adozione del PdR\_2, nel modo seguente:

- **Ex Cinema Lux:** nell'area classificata "Area di intervento PdR\_2" catastalmente identificata al Fg. 55 mapp. 89, 92, B, è ammessa sia la possibilità di ricostruire l'edificio nella configurazione che aveva prima del sisma 2012 che la possibilità di articolare la volumetria diversamente rispetto alla configurazione precedente al sisma 2012, a parità di SU+SA, per migliorare la qualità dell'edificato e per riorganizzare sia lo spazio pubblico che lo spazio di uso pubblico, a fianco della Chiesa parrocchiale. **L'intervento di recupero potrà prevedere un mix funzionale riconducibile a quello indicato all'art. 8 delle NTA del PIR, per la UMI n. 2 (ex Cinema Lux), anche con una diversa articolazione delle superfici ivi previste per ciascun uso.** L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato.

Si ritiene necessario modificare coerentemente la Scheda di variante al PIR/Rovereto e la Relazione del PdR\_2.

Relativamente alla disponibilità a sottoscrivere un Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, si precisa che, nel caso di specie, non si ravvisa la necessità di sottoscrivere alcun accordo ai fini del Piano della Ricostruzione.

**Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione.**

### 4) OSSERVAZIONE prot. n. 1873 del 13/02/2015 e integrazione prot. n. 3820 del 19/03/2015

---

a firma di:

**Marchesi Deanna**

L'osservante chiede la possibilità di modificare il perimetro della zona residenziale B.3 (Fondo Ca' Nova), con un allargamento verso sud, in corrispondenza del mappale 110-111, come da planimetria allegata, per la realizzazione di posti auto di pertinenza ed evitare la sosta nella corte centrale comune.

Nell'integrazione l'osservante specifica che la richiesta "*deriva dal fatto che l'abitazione del vicino confinante ... è priva di rimessa*"; "*con la modifica del perimetro della zona B.3 si creano le condizioni per poter realizzare una rimessa al servizio e di pertinenza del fabbricato residenziale*" confinante.

**Controdeduzione:**

Si ritiene che l'ampliamento della zona B.3 già previsto in sede di adozione sia idoneo a soddisfare le esigenze di ricostruzione ma non si ritiene possibile ampliare ulteriormente l'area B.3 per la realizzazione di posti auto, nè per ammettere la realizzazione del garage del confinante.

**Si propone di RESPINGERE l'osservazione.**

---

**5) OSSERVAZIONE prot. n. 1877 del 13/02/2015**

a firma di:

**Ing. Massimo Barbi** (progettista incaricato del progetto architettonico e strutturale del "Condominio Letizia") e **Rag. Cristina Ognibene** (amministratore pro tempore del "Condominio Letizia")

Gli osservanti chiedono di modificare l'Allegato "scheda descrittiva dell'intervento Edificio Piazza 1° Maggio" della Relazione del Piano della Ricostruzione, in quanto da una verifica più accurata si è rilevato un'errata sovrapposizione fra il lotto esistente e quello di progetto.

**Controdeduzione:**

Si ritiene di poter accogliere la richiesta degli osservanti, in considerazione della modesta variazione proposta. Si ritiene necessario correggere ed integrare la "scheda descrittiva dell'intervento Edificio Piazza 1° Maggio".

In relazione alla necessità di operare una permuta fra le aree pubbliche e private, si ritiene necessario precisare nella stessa "scheda descrittiva dell'intervento Edificio Piazza 1° Maggio" e nella prescrizione relativa all'Edificio di Piazza I° Maggio riportata all'art. 46 delle NTA del PIR di Novi, quanto segue:

"**Edificio Piazza I° Maggio:** nell'area classificata "Area di intervento PdR\_2" catastalmente identificata al Fg. 27 mapp. 270parte, estesa a ricomprendere parte della Piazza I° Maggio, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con modifica dell'assetto planimetrico e volumetrico, anche interessando una porzione della Piazza I° Maggio, con riferimento alla SU esistente e alla SA ammessa dal PRG per le aree residenziali e all'**assetto planimetrico definito dallo specifico atto notarile di permuta fra area pubblica e area privata**. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato.

**Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione.**

---

**6) OSSERVAZIONE prot. n. 1878 del 13/02/2015**

a firma di:

**Ing. Lino Caggiati** (progettista incaricato del progetto architettonico e strutturale del "Condominio del Corso"), **Rag. Paolo Manzini** (amministratore pro tempore del "Condominio del Corso"), **Malavasi Fernando Ezio, Gregori Giampaolo**

Gli osservanti chiedono:

- che gli edifici prospicienti via Demos Malavasi e Corso Matteotti aventi foglio 27 e mappali 308-309-310 non siano inseriti nel Piano della Ricostruzione come intervento unitario,
- che le UMI (PIR/NOVI-UMI 3.7, PIR/NOVI-UMI 3.8, PIR/NOVI-UMI 3.10) siano indicate indipendenti fra loro.

**Controdeduzione:**

Il contenuto dell'Osservazione è superato dalla successiva OSSERVAZIONE prot. n. 8100 del 8/06/2015

## 7) OSSERVAZIONE prot. n. 1881 del 13/02/2015

---

a firma di:

**Arch. Lodi Massimo**

L'osservante chiede se è necessario e opportuno inserire nel piano della Ricostruzione - stralcio 2 - anche questo progetto, come è avvenuto per il fabbricato adiacente ex-gemello sito sempre in Piazza Primo Maggio, sul mappale 270, del quale si trova scheda descrittiva dell'intervento con bozza di progetto in allegato alla Relazione Illustrativa del PdR-2.

### **Controdeduzione:**

Si ritiene che l'intervento di cui all'osservazione presentata non necessiti di alcuna modifica alla pianificazione vigente (PIR) e che l'intervento previsto sia attuabile senza necessità di previsioni specifiche nel 2° stralcio del Piano della Ricostruzione.

**Si propone di RESPINGERE l'osservazione.**

## 8) OSSERVAZIONE prot. n. 1891 del 16/02/2015 (PEC del 13/02/2015)

---

a firma di:

**Baraldi Flavio** (legale rappr. Ditta Baraldi Flavio e C. sas)

L'osservante chiede, al fine di poter procedere con la ricostruzione, di prevedere, nel Piano della Ricostruzione, una modifica alle NTA del PRG affinché siano insediabili i seguenti usi:

- co-working - uffici
- bar ristorante
- mercato coperto
- co-lab + Patty M.O.D.E.
- spazi formativi - laboratorio mestieri
- abitazione del custode
- connettivo e servizi

per un totale di 1.206 mq di SU, oltre a 200 mq di SA, organizzati su tre piani fuori terra (13,00 ml), con una disponibilità di parcheggi pertinenziali di 529 mq (23 posti auto)

senza disponibilità di area per parcheggi pubblici e verde pubblico.

### **Controdeduzione:**

Attualmente, nel vigente PIR, l'area (PIR/ROV\_UMI\_59) è assimilata alle zone B.1 "zona residenziale consolidata" del PRG.

Si ritiene che la proposta sia compatibile con l'area urbana interessata, che sia funzionale alla ricostruzione di un edificio danneggiato dal sisma 2012 e che l'insediamento degli usi proposti possa essere funzionale alla rivitalizzazione dell'area urbana interessata.

La proposta prefigura una tipologia di classificazione riconducibile ad una zona omogenea di tipo D che il PRG assegna alle *parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica*. Nel caso particolare, in relazione all'articolazione funzionale proposta si ritiene che la zona D che ospita le tipologie funzionali richieste sia la zona D.3 "*Zona per attrezzature di interesse generale*", ancorché sia necessario individuare, con una norma ad hoc, al fine di garantire la possibilità di ricostruire la SU+SA esistenti e di potervi insediare gli usi ammessi dalle zone D.3 di PRG, ma con un diverso e più libero rapporto percentuale rispetto a quello previsto dalla norma vigente.

Si ritiene quindi di poter assegnare all'area (UMI 59), una classificazione *Area di intervento PdR\_2 - D.3\** riconducibile alle zone D.3 del PRG, con la seguente prescrizione particolare da riportare all'art. 18 delle NTA del PIR di Rovereto:

**UMI 59:** nell'area classificata "*Area di intervento PdR\_2 - D.3\**" catastalmente identificata al Fg. 55 mapp. 9, è ammesso il recupero della SU+SA esistenti alla data del sisma 2012 e l'insediamento delle funzioni ammesse dalla scheda D.3 delle NTA del PRG, con un rapporto percentuale non vincolato fra loro. La sistemazione dell'area dovrà prevedere un'area destinata ai parcheggi di pertinenza con superficie non inferiore a 45mq/100mq di SU. L'intervento è soggetto a Permesso di costruire convenzionato.

Si ritiene necessario predisporre una specifica Scheda di variante al PIR/Rovereto, descrivendola opportunamente nella Relazione del PdR\_2.

**Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione.**

#### 9) OSSERVAZIONE prot. n. 2957 del 4/03/2015

---

a firma di:

**Serafini Tranquillo**

L'osservante chiede di riclassificare l'area di sua proprietà da zona B.3 a zona agricola E1

**Controdeduzione:**

Si ritiene che la richiesta non sia pertinente al Piano della Ricostruzione, non evidenziando alcun nesso con danni derivanti dal sisma 2012.

**Si propone di RESPINGERE l'osservazione in quanto NON PERTINENTE.**

#### 10) OSSERVAZIONE prot. n. 8100 del 8/06/2015

---

a firma di:

- **Paolo Manzini** (amministratore pro tempore del "Condominio del Corso"),
- **Malavasi Fernando Ezio,**
- **Gregori Giampaolo**

Gli osservanti chiedono di prevedere, nel 2° stralcio del Piano della Ricostruzione:

- la delocalizzazione di 120 mq di SA dall'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti a Novi di Modena, al fine di ridurre l'altezza dell'edificio, riducendo l'impatto sul fronte strada, con conseguente trasferimento dei contributi per la ricostruzione della stessa SA nell'area di atterraggio,
- l'incremento della potenzialità edificatoria dell'area di via Malavasi a Novi di Modena, al fine di poter ospitare la SA dell'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti.

A tal fine si impegnano:

- a sottoscrivere, preliminarmente all'approvazione del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000.

**Controdeduzione:**

Si ritiene di poter accogliere la richiesta degli osservanti considerato:

- che la delocalizzazione di 120 mq di SA dall'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti, ricollocando la superficie oggetto di demolizione nella parte retrostante del lotto, attestata su via Malavasi, consente di ridurre l'altezza dell'edificio, riducendo l'impatto sul fronte strada,
- che l'area proposta per l'atterraggio della SA derivante dalla delocalizzazione dell'ultimo piano dell'edificio di Corso Matteotti risulta idonea in quanto classificata nel PIR di Novi come "*Nuova edificazione con ampliamento*".

Si ritiene che, al fine di ridurre ulteriormente l'impatto dell'edificio di Corso Matteotti, sul fronte strada, debba essere definita una soluzione progettuale che arretri il profilo del quarto piano fuori terra e che tale impegno debba essere oggetto dell'Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 che gli osservanti si sono impegnati a sottoscrivere.

**Si propone di ACCOGLIERE l'osservazione.**

Arch. Carla Ferrari

