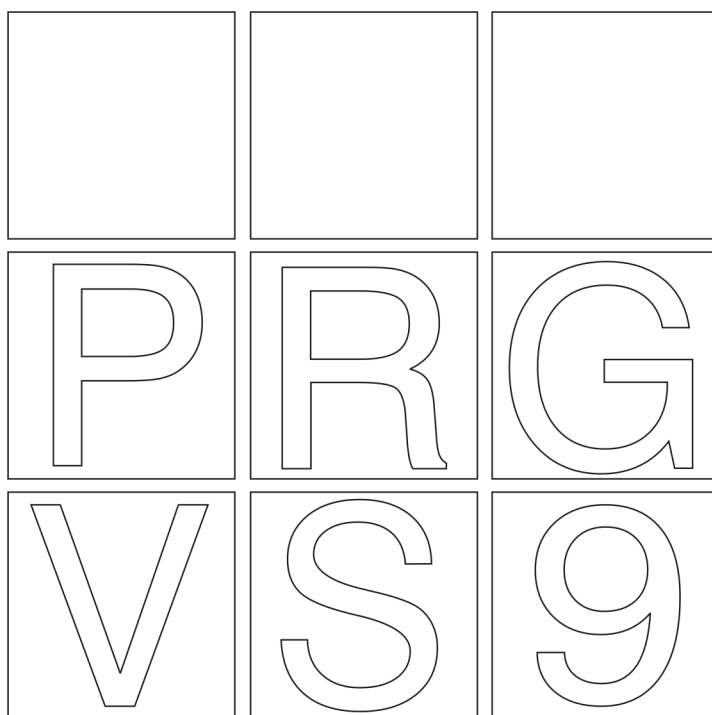




Comune di Novi di Modena

VARIANTE SPECIFICA n.9 al PRG
ai sensi dell'art. 15 della LR 47/78 e s.m.



RELAZIONE
vPRG/R

Progettista
Arch. Carla Ferrari

Responsabile del Procedimento
Arch. Mara Pivetti

approvazione

COMUNE DI NOVI di Modena

PRG

VARIANTE SPECIFICA n. 9

RELAZIONE

vPRG/R

Indice

1. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG	pag.	2
1.1 MODIFICHE AL PRG IN ACCOGLIMENTO DI ISTANZE COMPATIBILI	pag.	2
1.2 MODIFICHE AL PRG IN ADEGUAMENTO ALLE RECENTI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE REGIONALI IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL MUTAMENTO D'USO	pag.	6
2. ELABORATI DELLA VARIANTE AL PRG	pag.	9

1. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

Il PRG del Comune di Novi di Modena è stato originariamente approvato con Del. C.C. n. 65 del 29/04/1975 e successivamente oggetto di modifiche, in coerenza con la LR 47/1978, fino alle più recenti varianti in adeguamento al Piano della Ricostruzione, elaborato a seguito degli eventi sismici del maggio 2012.

Il PRG attualmente vigente, elaborato in adeguamento al 2° stralcio del Piano della Ricostruzione, è stato approvato Del. C.C. n. 47 del 29/07/2014.

La presente Variante al PRG opera una revisione delle proprie previsioni, ai sensi dell'art. 15 della LR 47/1978 e s.m. con le seguenti finalità:

- **modifiche al PRG (cartografiche e normative)**, in accoglimento:
 - di **tre istanze di cittadini** volte alla **eliminazione di alcune zone di espansione residenziale del PRG**, mai attuate, a cui si aggiungono due istanze presentate in sede di osservazione, **ritenute accoglibili**, trattandosi di **richieste in riduzione del territorio urbanizzabile**,
 - di un'istanza della Parrocchia di San Michele Arcangelo, volta alla **trasformazione della classificazione urbanistica** di un'area da "Zona residenziale di completamento (B.2)" ad "Attrezzature pubbliche di servizio (G2) per attrezzature religiose", ritenuta accoglibile, trattandosi di una **richiesta rivolta ad incrementare le dotazioni di servizio dell'abitato di Novi**,
 - della **necessità di rivedere l'assetto urbanistico di un'area**, in conseguenza della **realizzazione, in fase di emergenza degli eventi sismici del maggio 2012, della nuova Caserma dei Carabinieri**,
- **modifiche al PRG in adeguamento alle recenti disposizioni legislative regionali in materia di mutamento d'uso.**

La Variante al PRG provvede inoltre ad **adeguare l'apparato normativo ad alcune modifiche legislative intervenute e al fine di migliorare la leggibilità di alcune prescrizioni**, in particolare relative:

- alle categorie di intervento del PIR di Novi,
- agli interventi restauro e risanamento conservativo, al fine di rendere meno interpretabili alcune norme quali quelle relative all'altezza degli edifici, alle modalità di intervento di efficientamento energetico negli edifici soggetti a tutela,
- alla applicabilità del comma 3 dell'art. 6 della LR 16/2012.

1.1 MODIFICHE AL PRG IN RECEPIMENTO DI ISTANZE COMPATIBILI

La presente Variante prevede **tre tipologie di modifiche alle previsioni di PRG**, descritte di seguito.

1) **Modifiche (cartografiche e normative) in accoglimento di istanze di cittadini volte alla eliminazione di alcune zone di espansione residenziale del PRG.**

Il Comune di Novi ha ricevuto **alcune istanze da parte di cittadini**, rivolte ad **eliminare, in tutto o in parte, alcune previsioni di espansione residenziale del PRG**, mai attuate, che comportano un aggravio fiscale, oggi problematico in relazione alla crisi economica in atto.

Tali previsioni insediative sono ubicate:

- al margine ovest dell'abitato di Novi,

- al margine sud dell'abitato di Rovereto,
- al margine est e ovest dell'abitato di Sant'Antonio in Mercadello.

Tutte le aree di cui sopra sono poste in continuità con il territorio rurale e in particolare con la "Zona agricola di rispetto dell'abitato (E2.2)" a cui vengono, con la presente Variante al PRG, ridestinate.

Le istanze sono state ritenute accoglibili, trattandosi di **proposte in riduzione del territorio urbanizzabile, compatibili con i nuovi indirizzi regionali in materia di contenimento del consumo di suolo e alla luce degli effetti della ricostruzione post sisma 2012**, che vede un diffuso recupero del patrimonio edilizio esistente, con conseguente aumento potenziale di offerta abitativa, nel medio periodo.

Si tratta in particolare:

- di un'area classificata "**Zona residenziale di espansione (C2)**", denominata "**Novi - Comparto ovest**"

all'art. 23 delle NTA del PRG, per la quasi totalità della quale è stata richiesta l'eliminazione delle previsioni insediative.

La richiesta trova accoglimento nella presente Variante al PRG che conferma come "Zona residenziale di espansione (C2)" solo una piccola porzione della zona di PRG, non oggetto dell'istanza, ubicata lungo la via Casoni, in continuità con la zona residenziale. Per tale area si conferma la classificazione "Zona residenziale di espansione (C2)" i cui parametri, opportunamente ridefiniti, in relazione alla nuova dimensione dell'area, sono riportati all'art. 23 delle NTA del PRG.

L'area oggetto di richiesta assume, con la presente Variante al PRG, la classificazione urbanistica a "Zona agricola di rispetto dell'abitato (E2.2)", come riportato nella cartografia di PRG;

- di un'area classificata "**Zona residenziale di espansione (C2)**", denominata "**Rovereto - Comparto sud**"

all'art. 23 delle NTA del PRG, per la quale, per circa due terzi dell'area classificata dal PRG, è stata richiesta (con un'istanza e con un'osservazione) l'eliminazione delle previsioni insediative.

La richiesta trova accoglimento nella presente Variante al PRG che conferma come "Zona residenziale di espansione (C2)" la porzione residua, ubicata lungo la via Cesare Battisti, in continuità con la zona residenziale. Per tale area si conferma la classificazione "Zona residenziale di espansione (C2)" i cui parametri, opportunamente ridefiniti, in relazione alla nuova dimensione dell'area, sono riportati all'art. 23 delle NTA del PRG.

L'area oggetto di istanza e di osservazione assume, con la presente Variante al PRG, la classificazione urbanistica a "Zona agricola di rispetto dell'abitato (E2.2)", come riportato nella cartografia di PRG;

- di un'area classificata "**Zona residenziale di espansione (C2)**", denominata "**S. Antonio - Comparto nord**"

all'art. 23 delle NTA del PRG, per la quale è stata richiesta l'eliminazione integrale delle previsioni insediative.

La richiesta trova accoglimento nella presente Variante al PRG, con l'eliminazione dei parametri ad essa assegnati all'art. 23 delle NTA del PRG.

L'area oggetto di richiesta assume, con la presente Variante al PRG, la classificazione urbanistica a "Zona agricola di rispetto dell'abitato (E2.2)", come riportato nella cartografia di PRG,

- di un'area classificata "**Zona residenziale di completamento B.2**",
a **S. Antonio in Mercadello**

di cui all'art. 22 delle NTA del PRG, per la quale è stata richiesta, con osservazione, l'eliminazione delle previsioni insediative.

La richiesta trova accoglimento nella presente Variante al PRG, con la modifica della classificazione nella cartografia del PRG. L'area assume, con la presente Variante al PRG, la classificazione urbanistica a "Zona agricola di rispetto dell'abitato (E2.2)", come riportato nella cartografia di PRG.

2) **Modifiche (cartografiche e normative) in accoglimento di un'istanza volta al potenziamento delle attrezzature di servizio.**

Il Comune di Novi ha ricevuto un'istanza da parte della Parrocchia di San Michele Arcangelo rivolta a trasformare la classificazione urbanistica, da "**Zona residenziale di completamento (B.2)**" ad "**Attrezzature pubbliche di servizio (G2) per attrezzature religiose**".

L'istanza è stata ritenuta accoglibile, trattandosi di una **proposta rivolta ad incrementare le dotazioni di servizio dell'abitato di Novi.**

Si tratta in particolare:

- di un'area ubicata a est dell'abitato di Novi, attualmente classificata come "**Zona residenziale di completamento (B.2)**" posta in continuità con un'area molto estesa, sui due lati della via Achille Grandi, già classificata come "**Attrezzature pubbliche di servizio (G2) per attrezzature religiose**", ove sono attualmente insediate attrezzature quali la Chiesa, il Cimitero, la Scuola materna parrocchiale, ecc.

La richiesta trova accoglimento nella presente Variante al PRG ed assume la classificazione urbanistica a "**Attrezzature pubbliche di servizio (G2) per attrezzature religiose**", come riportato nella cartografia di PRG.

3) **Modifiche (cartografiche e normative) in relazione alla necessità di rivedere l'assetto urbanistico di un'area in conseguenza della realizzazione, in fase di emergenza degli eventi sismici del maggio 2012, della nuova Caserma dei Carabinieri.**

Il Comune di Novi ha evidenziato la **necessità di rivedere l'assetto urbanistico dell'area classificata "Zona residenziale di espansione (C2)",** denominata

"Novi - Comparto est"

all'art. 23 delle NTA del PRG.

Per il "Comparto est", il PRG prevedeva un'area di circa 2.150 mq destinata ad "**Attrezzature pubbliche di servizio (G2) - Caserma Carabinieri**", all'angolo fra la via Don Giovanni Minzoni e la via del Gesù e prevedeva una zona esterna al perimetro di comparto, da destinare a Verde Pubblico.

Durante la fase di emergenza correlata agli eventi sismici del maggio 2012, sull'area acquisita con Decreto n. 2164 del 2/11/2015 "Procedimento espropriativo e/o di occupazione temporanea delle aree finalizzate alla realizzazione degli edifici municipali temporanei (EMT)" è stata realizzata la nuova Caserma dei Carabinieri, utilizzando parte del comparto sud, ma occupando un'area non esattamente corrispondente a quella

originariamente indicata dal PRG e dal Piano Particolareggiato approvato con Del. GC n. 1 del 2/01/2014.

Risulta quindi necessario rivedere l'assetto urbanistico del comparto, al fine di riallineare le previsioni del piano urbanistico attuativo in modo da distinguere la "Zona residenziale di espansione (C2)" dall'area ove è ubicata la Caserma dei Carabinieri.

La Variante al PRG provvede quindi a ripерimetrare la "Zona residenziale di espansione (C2)", ricomprendendo anche l'area a verde pubblico, oltre ad un modesto ampliamento di 1.000 mq della ST, mantenendo inalterato l'indice di Utilizzazione Territoriale, funzionale a rivedere l'assetto planivolumetrico del PP approvato facendo in modo che tale assetto preveda una distribuzione idonea a garantire che il Verde Pubblico del comparto si configuri come un vero parco urbano a servizio dell'intera comunità. I parametri, opportunamente ridefiniti, in relazione alla revisione dell'assetto e degli impegni originari, sono riportati all'art. 23 delle NTA del PRG.

Alla luce delle modifiche di cui sopra, la Tabella dell'art. 23 delle NTA del PRG con i parametri relativi alle zone residenziali di espansione C2 viene modificata nel modo seguente:

COMPARTI ZONE C.2

LOCALITÀ E COMPARTO	SU mq	VERDE DI U2 mq	ST mq (da precisare in sede di attuazione)
---------------------	-------	----------------	---

Novi:

Novi - Comparto ovest	170	300 (^)	1.000
Novi - Comparto sud (**)	9.220	18.370	52.720
Novi - Comparto nordest 1	2.225	1.850	8.900
Novi - Comparto nordest 2	725	600	2.900
Novi - Comparto centro nord	1.565	1.200	5.150
Novi - Comparto est	2.500	2.500	14.100

Rovereto:

Rovereto - Comparto sud (§)	6.270	18.900	34.180
Rovereto - Comparto sud-ovest (***)	2.000	1.200	6.980
Rovereto - Comparto nord-est (via Tasso) (*****)	800	500	3.036

TOTALE ZONE C2	25.475	45.420	128.966
-----------------------	---------------	---------------	----------------

Le modifiche introdotte dalla Variante al PRG, con riferimento agli ambiti di espansione residenziale C.2, hanno come esito:

RIDUZIONI/MODIFICHE SU e ST nelle ZONE C2	- 13.402		- 50.447
ELIMINAZIONE <i>porzione di verde, al di fuori del comparto C2 "Rovereto-Comparto sud" che viene riclassificato a zona agricola</i>			- 14.650
TOTALE RIDUZIONI	- 13.402		- 65.097

I dati di cui sopra evidenziano una riduzione di SU insediabile pari a 13.402 mq ed una riduzione della Superficie Territoriale potenzialmente insediabile pari a 65.097 mq.

In sintesi: la Variante al PRG, con la eliminazione di circa 65.000 mq di zone di espansione residenziale, produce un positivo incremento della superficie agricola di oltre 6 ettari.

1.2 MODIFICHE AL PRG

IN ADEGUAMENTO ALLE RECENTI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE REGIONALI IN MATERIA DI MUTAMENTO D'USO

Ai sensi della LR 9/2015 la Regione Emilia Romagna ha adeguato le proprie leggi alla recente disciplina statale, modificando la **disciplina del mutamento d'uso**, introducendo alcune **significative novità relativamente alla definizione degli usi ammissibili e delle categorie funzionali** ed imponendo l'adeguamento degli strumenti urbanistici alla nuova disciplina.

Al fine di ottemperare agli obblighi imposti dalla legislazione regionale, la Variante alle NTA del PRG è stata sviluppata adeguando la normativa alle disposizioni di cui alla LR 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" e alla Circolare della RER PG 2014.0442803 - "Indicazioni applicative conseguenti all'entrata in vigore del decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014", che ha apportato numerose modifiche al D.P.R. 380/2001 e alla legge n. 241/1990.

Ciò ha comportato una **revisione generale delle norme**, che ha riguardato la riorganizzazione degli usi in relazione alle categorie funzionali definite dalla legge regionale:

- a) residenziale
- b) turistico ricettiva
- c) produttiva
- d) direzionale
- e) commerciale
- f) rurale.

Gli usi pubblici di servizio, non contemplati nella suddetta elencazione, sono stati ricondotti ad una categoria funzionale ad hoc, denominata g) "dotazioni di servizio ed infrastrutture".

In particolare, la revisione delle norme relativa alla riorganizzazione degli usi in relazione alle categorie funzionali definite dalla legge regionale ha riguardato:

- l'art. 11 delle NTA del PRG, con particolare riferimento alla tabella dei parcheggi di pertinenza,
- l'art. 16 delle NTA del PRG, con particolare riferimento alla tabella delle destinazioni d'uso ammesse dal PRG,
- l'art. 20 delle NTA del PRG, con particolare riferimento alla tabella delle categorie funzionali ed usi insediabili nelle diverse zone omogenee di PRG,
- agli artt. 22 (zone B), 23 (zone C), 24 (zone D) delle NTA del PRG relativi ad **ogni singola zona urbanistica del territorio urbanizzato, lasciando inalterati i parametri assegnati, ma riorganizzando gli usi ammissibili secondo le categorie funzionali**,
- agli artt. 25, 26, 28 (zone E) delle NTA del PRG relativi al **territorio rurale, lasciando inalterati i parametri assegnati, ma riorganizzando gli usi ammissibili secondo le categorie funzionali**, in particolare nelle tabelle relative a:
 - usi agricoli insediabili nelle diverse zone agricole,
 - usi non agricoli insediabili nelle zone agricole,
 - usi ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente (matrice delle compatibilità),
 - usi ammessi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente già destinato ad usi agricoli del quale sia stata dimostrata la perdita di connessione all'attività agricola.

Con riferimento al comma 3 dell'art. 28 della LR 15/2013, modificato dalla LR 9/2015, gli usi ammessi dal PRG sono raggruppati nelle seguenti **categorie funzionali**:

CATEGORIE FUNZIONALI		CODICE USO	USI
a)	RESIDENZIALE	A/1-A/9	Abitazioni di ogni tipo
		C/6	autorimesse
b)	TURISTICO RICETTIVA	B/1b	Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili (privati)
		D/2	Alberghi, pensioni, motel, case albergo, e simili.
		G/3	Campeggi, aree attrezzate per roulotte e simili
c)	PRODUTTIVA	C/2	Magazzini e depositi
		C/3	Laboratori per arti e mestieri, comprese attività manifatturiere solo se laboratoriali
		D/1	Attività produttive di tipo manifatturiero - Opifici
		D/7	Attività produttive di tipo manifatturiero - Fabbricati per speciali esigenze industriali
		F/10a	Attività di tipo agroindustriale
		G/8	Depositi a cielo aperto
		G/9	Cave e miniere a cielo aperto
d)	DIREZIONALE	G/10a	Attività produttive di tipo manifatturiero - Lagoni accumulo reflui industriali
		A/10	Uffici/studi privati compresi circoli e associazioni culturali e ricreative
		B/5b	Scuole e laboratori scientifici (private)
		D/3b	Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli (privati)
		D/4	Case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico
		D/5	Istituti di credito, cambio, assicurazione
		D/6	Attività sportive di enti operanti con fine di lucro
		G/1b	Impianti sportivi a raso (privati)
e)	COMMERCIALE	G/2b	Impianti sportivi per la balneazione (privati)
		G/7a	Bacini per pesca sportiva
		C/1	pubblici esercizi, esposizioni commerciali
		D/8.1A	esercizi di vendita di vicinato alimentari
		D/8.1B	esercizi di vendita di vicinato non alimentari
		D/8.2A	Medio-piccole strutture di vendita alimentari
		D/8.2B	Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
		D/8.3A	Medio grande struttura di vendita non alimentare
D/8.3B	Medio grande struttura di vendita non alimentare		
f)	RURALE	E/3-E/4	Costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche
		F/1	Abitazioni rurali
		F/2	Locali di servizio agricolo
		F/3	Allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali - bovini
		F/4	Allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali - zootecnia minore
		F/5	Allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali - suini per esclusivo autoconsumo aziendale
		F/6	Allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali - suini
		F/7	Allevamenti zootecnici intensivi - bovini
F/8	Allevamenti zootecnici intensivi - suini		

		F/9	Allevamenti zootecnici intensivi - zootecnia minore
		F/10b	Attività di conservazione e trasformazione prodotti agricoli (aziendale o interaziendale)
		F/11	Impianti speciali - Serre intensive
		F/12	Allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali - Depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamento aziendale o interaziendale
		F/14	Spacci e punti vendita per produzioni aziendali o interaziendali
		F/15	Strutture a servizio della meccanizzazione agricola
		F/16	Attività agrituristiche
		F/17	Allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali - Ricovero cavalli
		G/7b	Allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali - Bacini per itticultura
		G/10b	Lagoni di accumulo reflui zootecnici per allevamenti zootecnici intensivi

9)	DOTAZIONI DI SERVIZIO E INFRASTRUTTURE	B/1a	Collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili (pubblici)
		B/2	Case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico
		B/3	Prigioni e simili
		B/4	Uffici pubblici
		B/5a	Scuole e laboratori scientifici (pubbliche)
		B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie
		C/4	Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro
		D/3a	Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli (pubblici)
		E/1	Stazioni per servizi di trasporto
		E/7	Attività di culto
		E/8	Fabbricati e costruzioni cimiteriali
		G/1a	Impianti sportivi a raso (pubblici)
		G/2a	Impianti sportivi per la balneazione (pubblici)
		G/4	Parchi e giardini pubblici
G/11	Discariche di rifiuti		

2. ELABORATI DELLA VARIANTE AL PRG

La presente Variante al PRG, elaborata ai sensi dell'art. 15 della LR 47/1978 e s.m., si compone dei seguenti elaborati:

VARIANTE SPECIFICA n. 9 al PRG:

- SCHEDE DI VARIANTE ALLA TAV. 3 "ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO" DEL PRG (vPRG/S)
- Tavv. 4 - TUTELA DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E TIPOLOGICO-TESTIMONIALE E DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO scala 1:5.000
- RELAZIONE (vPRG/R)
- NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (vPRG/NTA)
- VAS-VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE (vPRG/V-R)
- VAS-VALSAT - SINTESI NON TECNICA (vPRG/SnT)

o o o